СПРАВОЧНИК

ПО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМУ И ЖИЛИЩНОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Т. Н. ЛИСНИЧЕНКО, И. Т. ХЛАМОВ

БУДІВЕЛЬНИК

Т. Н. ЛИСНИЧЕНКО, И. Т. ХЛАМОВ

СПРАВОЧНИК ПО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМУ И ЖИЛИЩНОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

КИЕВ «БУДІВЕЛЬНИК» 1985

67.99 (2)32
Л63

УДК 728.1(031)

Справочник по жилищно-строительному и жилищному законодательству / Т. Н. Лисниченко, И. Т. Хламов.— К.: Будівельник, 1985.— 191 с.
В справочнике освещены вопросы жилищно-строительного и жилищного законодательства, управления жилищными фондами, распределения и предоставления жилых помещений. Даны сведения о пользовании жилой площадью в домах местных Советов народных депутатов, государственных, кооперативных и общественных организаций и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности с учетом новых законодательных и нормативных актов СССР и УССР.
Законодательные акты и постановления приведены по состоянию на 1 января 1985 г.
Для инженерно-технических работников жилищно-коммунальных органов, домоуправлений, правлений жилищно-строительных кооперативов, а также работников исполкомов местных Советов народных депутатов.

Рецензенты: кандидаты юрид. наук *Л. В. Васильченко, Е. Б. Кубко*

Редакция литературы по коммунальному хозяйству
Зав. редакцией инж. *О. Т. Кушка*

Л $\frac{3201000000-048}{M203(04)-85}$ **62.85.**

© Издательство «Будівельник», 1985

ПРЕДИСЛОВИЕ

Претворяя в жизнь ленинские идеи построения коммунистического общества и осуществляя курс на повышение материального и культурного уровня жизни народа, Советское государство последовательно реализует разработанную Коммунистической партией программу жилищного строительства.

По темпам жилищного строительства Советский Союз занимает первое место в мире. Ежегодно новоселами становятся миллионы советских людей.

Выполнение задачи обеспечения каждой семьи благоустроенным жильем требует соответствующей организации жилищного строительства и управления им, справедливого распределения жилья и надлежащего пользования жилыми помещениями.

Современное жилищное строительство — это сложная система, в которую входит множество учреждений, организаций и предприятий, занимающихся планированием, проектированием, финансированием, материальным обеспечением, контролем, производством строительных материалов и другими вопросами жилищного строительства.

Жилищное строительство — это отрасль капитального строительства, специализирующаяся на возведении жилых домов и жилых комплексов, а также на решении градостроительных задач.

На жилищное строительство выделяются огромные капитальные вложения как за счет государственных капитальных вложений, так и за счет других источников социально-культурных мероприятий, фонда предприятий, отчисления от сверхплановой прибыли, средств совхозов, жилищно-строительных кооперативов, колхозов и средств трудящихся, которые строят жилые дома на праве личной собственности с помощью государственного кредита. Значительные ассигнования также выделяются на строительство общежитий, специальных жилых домов для престарелых, для линейного персонала транспорта, шоссейных дорог, учащихся школ-интернатов, для работников санаториев и домов отдыха и др.

В нашей стране право на жилище закреплено Конституцией СССР Оно стало основой жилищного законодательства.

В ст. 44 Конституции СССР записано: «Граждане СССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу».

В период подготовки к жилищному строительству и в процессе его осуществления возникает сложный комплекс различных отношений, подлежащих урегулированию жилищно-строительным законодательством.

Его задачами являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией СССР права граждан нашей страны на жилище, организация надлежащего строительства, использование и сохранность жилищного фонда, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

Коммунистическая партия, Советское государство, претворяя в жизнь гарантированное Конституцией право граждан на жилище, придают первостепенное значение вопросам реализации планов жилищного строительства, строгому соблюдению законодательства.

На июньском (1983 г.), февральском (1984 г.) и апрельском (1984 г.) Пленумах ЦК КПСС указывалось, что постоянной заботой партии является строгое соблюдение планов, неукоснительное соблюдение действующего законодательства.

Советское жилищно-строительное и жилищное законодательство регулирует широкий круг вопросов, в том числе планирование, проектирование, строительство жилых домов, управление жилищными фондами, обеспечение граждан жилыми помещениями и порядок владения, пользования и распоряжения ими, обеспечение граждан помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов, а также владение, распоряжение и пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда, обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт.

Критерием социалистической законности, как указывалось, является неукоснительное соблюдение правовых норм. Поэтому важное место в жилищном законодательстве занимают вопросы строгого соблюдения планов жилищного строительства, ибо план — это закон и выполнять его в срок и на надлежащем качественном уровне — долг каждой строительной организации, каждого работника, каждого строителя. Разумеется, для того, чтобы строго соблюдать законы, их надо знать.

Большое внимание в настоящем справочнике уделено действующему жилищно-строительному и жилищному законодательству, Основам жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, введенным в действие с 1 января 1982 г., и Жилищным кодексам союзных республик, введенным в действие в 1983 — 1984 гг., а также другим нормативным актам, издаваемым ЦК КПСС, совместными постановлениями ЦК КПСС и Совета Министров СССР, Верховным Советом СССР, Президиумом Верховного Совета СССР, Советом Министров СССР, Госстроем СССР и другими союзными и республиканскими органами.

Глава 5 раздела I написана кандидатами юрид. наук Т. Н. Лисниченко и И. Т. Хламовым. Остальные разделы и главы, а также предисловие — Т. Н. Лисниченко.

РАЗДЕЛ I. ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Глава 1
РОЛЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Понятие жилищно-строительного законодательства. Социалистическое хозяйство, в том числе и жилищное строительство, развивается на основе объективных экономических законов социализма, которые учитываются в научно обоснованной жилищной политике Советского государства и находят выражение в жилищно-строительном и жилищном законодательстве.

Жилищно-строительное законодательство — это совокупность правовых норм, регулирующих разнообразный комплекс жилищных и смежных с ними сопутствующих общественных отношений, возникающих при планировании, финансировании жилищного строительства, проектировании жилых зданий и комплексов, при организации и строительстве жилых домов, жилых комплексов, населенных пунктов.

В широком смысле слова жилищно-строительное законодательство — это весь комплекс издаваемых уполномоченными правотворческими органами нормативных актов, касающихся жилищного строительства.

Основными источниками жилищно-строительного законодательства являются постановления съездов партии и Пленумов ЦК КПСС, относящиеся к жилищному строительству, законы Верховного Совета СССР и Верховных Советов союзных и автономных республик, указы Президиума Верховного Совета СССР, Верховных Советов союзных и автономных республик, постановления правительства СССР и правительств союзных и автономных республик, Госплана СССР и госпланов союзных и автономных республик, а также постановления, инструкции, положения и правила, издаваемые Госстроем СССР и госстроями союзных республик, Госснабом СССР и госснабами союзных республик, Государственным комитетом СССР по науке и технике, Государственным комитетом СССР по труду и социальным вопросам, Министерством финансов СССР и министерствами финансов союзных республик, Стройбанком СССР и стройбанками союзных республик, строительными и другими министерствами и ведомствами, местными Советами народных депутатов.

Характерной особенностью жилищно-строительного законодательства является наличие в нем постановлений и решений общественных организаций, в том числе профсоюзов, жилищно-строительных кооперативов и других, принимаемых по поручению или согласию Советского государства.

Жилищно-строительное законодательство носит комплексный характер. Оно включает нормы гражданского, жилищного, административного, финансового и других отраслей права.

Основополагающими нормативными актами, регулирующими жилищное строительство в нашей стране, являются планы экономического и социального развития. Главная форма руководства строительством — пятилетний план. Он конкретизуется в годовых. После их утверждения они становятся законом.

В настоящее время очень важным нормативным актом, направленным на выполнение планов жилищного строительства, является постановление ЦК КПСС от 25 февраля 1983 г. «О мерах по обеспечению планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» [1].

В этом постановлении перед Госстроем СССР, Госгражданстроем, Госпланом СССР, строительными министерствами и ведомствами поставлена задача разработать и осуществить в 1983—1985 годах конкретные меры по снижению стоимости жилищно-гражданского строительства, по повышению уровня индустриализации, обеспечению экономии материальных и трудовых затрат, по ускорению перевода строительства жилья на прогрессивные серии домов [2].

Большое внимание вопросам планирования капитального, а также жилищного строительства уделено в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 29 апреля 1984 г. № 387 «Об улучшении планирования, организации и управления капитальным строительством» [3]. В нем, в частности, указывается, что ЦК КПСС и Совет Министров СССР важнейшей задачей считают выполнение всеми предприятиями и организациями плановых заданий по вводу в действие жилых домов и повышение качества строительства. В 1985 году намечено завершить переход на непрерывное двухлетнее планирование строительства жилых домов и объектов социально-бытового назначения.

Для дальнейшего совершенствования хозяйственного механизма в строительстве предполагается, начиная с 1985 года, в виде опыта строительство жилых домов со сдачей «под ключ», имея в виду, что при этом повышается материальное стимулирование подрядных строительных организаций за счет разницы между сметной и фактической стоимостью строительства.

В деле жилищного строительства Госстрой СССР, госстрои союзных республик, строительные тресты и многочисленные другие строительные организации наделены довольно широкими правами. Вместе с тем на них возложены довольно четкие обязанности по выполнению планов жилищного строительства.

Центральным Комитетом КПСС в постановлении от 25 февраля 1983 г. «О мерах по обеспечению планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» поручено ЦК Компартий союзных республик, крайкомам, обкомам, окружкомам, горкомам и райкомам партии обеспечить проведение целенаправленной организаторской работы, повысить действенность контроля, требовательность к кадрам за выполнение плана жилищного и культурно-бытового строительства, постоянно нацеливать на решение этой задачи партийные, советские, профсоюзные и комсомольские организации, каждый факт срыва сроков строительства жилищно-гражданских объектов рассматривать как серьезное нарушение партийной и государственной дисциплины.

Во исполнение указанного постановления Госстрой СССР и госстрои союзных республик приняли соответствующие решения.

В целях обеспечения активного участия Советов народных депутатов и подотчетных им органов в реализации указанного постановления ЦК КПСС от 25 февраля 1983 г. Президиум Верховного Совета Союза ССР принял постановление от 15 марта 1983 г. № 8917-X «О задачах Советов народных депутатов по обеспечению выполнения планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» [4].

В этом постановлении указывается, что Советы народных депутатов

---

[1] СП СССР, 1983, № 6, с. 115—119.

[2] СП СССР, 1983, № 6, ст. 116.

[3] СП СССР, 1984, № 15, ст. 91.

[4] Ведомости Верховного Совета СССР, 1983, № 12, ст. 173.

обязаны рассматривать выполнение планов одиннадцатой пятилетки по строительству жилых домов как одну из важнейших задач, имеющую большое социально-политическое значение.

В соответствии с указанным постановлением Советы народных депутатов и подотчетные им органы обязаны: 1) разработать и осуществить конкретные меры, обеспечивающие ввод жилых домов, коммунально-бытовых и социально-культурных объектов в объемах, запланированных на одиннадцатую пятилетку, уделив особое внимание строительству на селе и прежде всего в Нечерноземной зоне РСФСР, а также в районах Сибири и Дальнего Востока; 2) принять меры по более эффективному использованию капитальных вложений, соблюдению рациональной структуры жилищного строительства, не допуская неоправданного строительства дорогостоящих объектов не первой необходимости; 3) взять под неослабный контроль бесперебойное обеспечение строек жилищно-гражданского назначения материальными ресурсами, а также экономное их расходование; 4) активизировать работу по осуществлению комплексной застройки городов и других населенных пунктов, обеспечению ритмичности ввода объектов; 5) настойчиво добиваться, чтобы при строительстве новых промышленных предприятий и реконструкции действующих строго выполнялись в установленные сроки задания по вводу как производственных мощностей, так и объектов непроизводственной сферы; 6) усилить контроль за качеством выполняемых работ, особенно отделочных, решительно пресекать нарушения правил приемки в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения, повысить ответственность должностных лиц, допускающих ввод в строй объектов с недоделками и отступлениями от утвержденных проектов, без благоустройства прилегающих территорий; 7) принять меры по укреплению строительных организаций кадрами, улучшению условий труда и быта рабочих, осуществляющих жилищно-гражданское строительство, дальнейшему развитию и повышению эффективности использования производственных мощностей индустриального домостроения, изысканию местных возможностей и ресурсов для увеличения производства строительных, отделочных и других материалов и изделий; 8) всемерно содействовать развитию жилищно-строительной кооперации, расширению индивидуального жилищного строительства, особенно в сельской местности, оказывая помощь застройщикам кредитами и материалами.

Большое внимание уделено в этом постановлении вопросам координации. Советам народных депутатов,— говорится в постановлении,— необходимо полнее использовать свои полномочия по координации деятельности расположенных на территории Советов предприятий, учреждений и организаций по вопросам строительства жилья и социально-бытовых объектов, усилить контроль за соблюдением государственной дисциплины и требований законодательства в области жилищно-гражданского строительства и градостроительства.

В указанном постановлении также сказано, что Советы народных депутатов должны регулярно рассматривать вопросы строительства на сессиях Советов, заседаниях исполнительных комитетов и постоянных комиссий, обеспечить действенность принимаемых решений, повысить ответственность должностных лиц за выполнение планов строительства, вести решительную борьбу с фактами приписок и очковтирательства при осуществлении строительно-монтажных работ. Всемерно должны содействовать развертыванию социалистического соревнования за своевременный и досрочный ввод в эксплуатацию жилых домов и объектов социально-бытового назначения, внедрению прогрессивных методов и передового опыта строительства, активизировать работу депутатских постов на строительных объектах, широко взаимодействуя при этом с органами народного контроля.

ЦК КПСС в постановлении от 25 февраля 1983 г. «О мерах по обеспечению планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» отметил, что служба единого заказчика в городах недостаточно совершенствуется. Поэтому Президиум Верховного Совета СССР в соответствии с указанным постановлением от 15 марта 1983 г. обязал советы министров союзных республик принять меры, обеспечивающие завершение работы по созданию в городах служб единого заказчика по строительству подрядным способом жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства, а также по постепенной передаче ведомственного жилищного фонда местным Советам народных депутатов (п. 5).

Президиум Верховного Совета СССР указал, что Постоянные комиссии Совета Союза и Совета Национальностей Верховного Совета СССР при предварительном рассмотрении государственных планов экономического и социального развития СССР и государственного бюджета СССР обязаны уделять необходимое внимание тому, чтобы объекты строительства жилых домов и объектов социально-бытового назначения предусматривались в размерах, обеспечивающих выполнение заданий пятилетних планов.

Во исполнение указанных постановлений партии и правительства в союзных республиках были приняты свои нормативные акты.

Так, Президиум Верховного Совета Украинской ССР принял постановление от 30 марта 1983 г. № 4952-X «Об организации выполнения постановления Президиума Верховного Совета СССР» «О задачах Советов народных депутатов по обеспечению выполнения планов строительства жилья и социально-бытовых объектов» [1].

Соответствующие нормативные акты по обеспечению планов жилищного строительства были приняты и другими союзными и республиканскими министерствами и ведомствами.

Госстрой УССР приказом от 15 апреля 1983 г. № 91 «О мерах по обеспечению планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» обязал управление планировки и застройки населенных пунктов и архитектуры, Главное управление проектных организаций, областные отделы по делам строительства и архитектуры, подведомственные организации: 1) при разработке и рассмотрении проектно-планировочной документации исходить из необходимости максимального сохранения пригодного жилого фонда; 2) при размещении объектов жилищно-гражданского строительства в первую очередь осуществлять реконструкцию районов, занятых преимущественно малоценным и ветхим жилым фондом; 3) обеспечить строгий контроль за реализацией генеральных планов городов. Не допускать использования территорий, намеченных для размещения жилых домов, под другие виды строительства; 4) осуществлять постоянный контроль за ходом проектирования и строительства микрорайонов в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 30 марта 1981 г. № 312; 5) следить за обеспечением комплексности строительства, одновременным сооружением жилья и объектов культурно-бытового назначения, особенно для трудящихся вновь создаваемых предприятий; 6) при рассмотрении вопросов строительства жилых домов повышенной этажности и разработки индивидуальных проектов жилых домов управление планировки и застройки населенных пунктов и архитектуры, Управление организации, экономики и сметных норм в строительстве, Управление жилищно-гражданского строительства, Управление государственной экспертизы проектов и Главное управление проектных организаций должны строго руководствоваться утвержденной

[1] Ведомости Верховного Совета УССР, 1983, № 15, ст. 300.

структурой жилищного строительства, не допуская завышения ее стоимости и неэкономного расходования материальных и трудовых ресурсов; 7) начиная с 1984 года принять действенные меры по снижению удельного веса жилья, возводимого из кирпича и других мелкоштучных материалов.

Соответствующие решения принимаются и в других союзных республиках. Во исполнение указанных решений тресты, строительно-монтажные объединения и другие строительные организации принимают свои планы, постановления, направленные на их выполнение.

Во исполнение указанных постановлений ЦК КПСС, Президиума Верховного Совета Союза ССР и президиумов союзных республик исполкомы местных Советов народных депутатов приняли свои постановления. Например, исполком Киевского городского Совета народных депутатов принял постановление от 18 апреля 1983 г. № 611 «О мерах по выполнению постановления Президиума Верховного Совета Украинской ССР», «Об организации выполнения постановления Президиума Верховного Совета СССР», «О задачах Советов народных депутатов по обеспечению выполнения планов строительства жилья и социально-бытовых объектов», в котором большое внимание уделил жилищному строительству. В частности, в этом постановлении сказано, что выполнение планов одиннадцатой пятилетки по строительству жилых домов исполкомы районных Советов народных депутатов, главные управления, управления и отделы горисполкома г. Киева должны рассматривать как одну из главнейших задач, которая имеет большое политическое значение в свете решений XXVI съезда КПСС и ноябрьского (1982 г.) Пленума ЦК КПСС.

Исполком обязал плановую комиссию горисполкома при формировании пятилетних и годовых планов предусматривать выделение капитальных вложений с учетом комплексной застройки жилых массивов.

Плановая комиссия исполкома, главное архитектурно-плановое управление, главное управление капитального строительства и Главкиевгорстрой обязаны продолжать работу по дальнейшей концентрации капитальных вложений в службе единого заказчика по строительству объектов жилищного, социально-бытового и коммунального назначения.

Большое внимание уделено в этом постановлении ритмичному введению в эксплуатацию жилищ. С этой целью плановая комиссия горисполкома вместе с главным управлением капитального строительства и Главкиевгорстроем обязана обеспечить создание переходного нормативного задела на основе беспрерывного планирования.

Глава 2

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Особенности нормативных актов, регулирующих проектирование жилых домов. Проект жилого дома может быть типовым и индивидуальным.

Особое значение имеет качество проекта, которое рассматривается как совокупность свойств проектируемого объекта и самого объекта, отвечающих требованиям и показателям, закрепленным в правовых (технико-правовых) нормах или предусмотренным в договоре, при условии своевременного использования проектно-сметной документации.

В СССР порядок разработки, рассмотрения и утверждения проектов определен постановлениями правительства, соответствующими ГОСТами и другими нормативными документами.

По вопросам проектирования жилых домов издан ряд постановлений партии и правительства, Госстроя СССР, госстроями союзных республик, строительными министерствами и ведомствами.

В постановлениях партии и правительства об улучшении проектно-сметного дела была отражена работа проектных организаций.

В «Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года», утвержденных XXVI съездом КПСС 2 марта 1981 года, сказано: «Завершить в основном переход на строительство жилых домов по типовым проектам с усовершенствованной планировкой квартир и улучшенными условиями их эксплуатации» [1].

Во исполнение решений XXVI съезда КПСС Центральный комитет КПСС и Совет Министров СССР приняли постановление от 30 марта 1981 г. № 312 «О мерах по дальнейшему улучшению проектно-сметного дела» [2].

В целях дальнейшего улучшения проектно-сметного дела ЦК КПСС и Совет Министров СССР наметили ряд мер. В частности, Госстрой СССР и советы министров союзных республик приняли меры по повышению ответственности госстроев союзных республик за проведение единой технической политики в строительстве, осуществляемой на территории республик, за улучшение архитектурного облика городов, повышение качества жилищно-гражданского и других видов строительства, а также качества проектирования предприятий, зданий и сооружений.

Госстрой СССР постановлением от 15 апреля 1982 г. № 97 утвердил Положение о территориальной проектной организации Госстроя СССР, в котором определены главные задачи и функции территориальной проектной организации, права территориальной организации и другие вопросы, относящиеся к ее деятельности. Этим положением утвержден «Перечень территориальных проектных организаций Госстроя СССР», в котором указаны экономические районы, наименования территориальных проектных организаций, их ведомственная принадлежность, местонахождение, наименование республик, краев и областей, на территории которых функционируют территориальные проектные организации.

Например, Украина разбита на три территориальных района: Донецко-Приднепровский, Юго-Западный и Южный.

Были приняты и другие нормативные акты, в которых много внимания уделялось своевременной разработке высококачественной проектной продукции.

В постановлениях партии и Советского правительства указывается на необходимость создания действенных стимулов для повышения производительности труда, широкого использования в проектном деле электронно-вычислительных машин, сетевых графиков, систем автоматизации проектных работ.

В настоящее время применение малоэтажной высокоплотной застройки является назревшей необходимостью для застройки многих населенных пунктов (мест) УССР. К числу таких населенных мест относятся малые города и поселки, не располагающие факторами интенсивного развития. К ним относятся города, имеющие историко-архитектурное значение, города и поселки, не располагающие базой индустриального домостроения, а также города, в которых по конкретным условиям застройки предпочтительно использование малоэтажной застройки как более комфортной.

---

[1] Материалы XXVI съезда КПСС.— М.: Политиздат, 1981.— 223 с.

[2] СП СССР, 1981, № 14, ст. 84.

Глава 3

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ КАЧЕСТВО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Меры, направленные на соблюдение норм, регулирующих качество строительства жилых домов. Коммунистическая партия и Советское правительство уделяют огромное внимание вопросам повышения качества жилищного строительства [1].

О необходимости улучшения качества строительства указывалось на партийных съездах КПСС и в ряде постановлений Совета Министров СССР, в том числе в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 июля 1979 г. № 695 «Об улучшении планирования и усилении воздействия хозяйственного механизма на повышение эффективности производства и качества работы».

В «Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года» сказано: «Улучшить проектно-сметное дело, осуществлять строительство по наиболее прогрессивным и экономичным проектам. Повысить качество планировочных, архитектурных и строительных решений... повысить комфортность жилищ и уровень их благоустройства» [2].

Много внимания качеству капитального, в том числе жилищного строительства уделено в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 29 апреля 1984 г. № 387 «Об улучшении планирования, организации и управления капитальным строительством» [3].

Разработанные новые типовые проекты жилых домов предусматривают разнообразие квартир по их размерам, увеличение площади подсобных помещений с расчетом на заселение квартир отдельными семьями. Для удобства обслуживания жильцов предусмотрены встроенные в дома торговые помещения, предприятия коммунального и бытового обслуживания, здравоохранения, общественного питания, связи и т. д.

Правовые и технико-правовые нормы. В разрабатываемых проектными институтами и организациями проектах не всегда учитываются уровень техники, прогрессивные технологические и строительные проектные решения и допускаются другие просчеты, в результате чего в ходе строительства возникают большие трудности, так как изменения и технические решения необходимо вносить в ходе строительства. Как правило, в таких случаях тратится время на устранение ошибок и просчетов, допущенных в проектно-сметной документации, и повышается сметная стоимость сооружаемых объектов.

В соответствии с Правилами о подрядных договорах по строительству подрядчик при обнаружении в рабочих чертежах ошибок, которые могут отрицательно сказаться на качестве выполняемых работ, обязан приостановить работы и принять соответствующие меры.

Законодательством установлены определенные требования к возводимому объекту: готовый объект должен соответствовать проекту и смете, установленным правовым нормам, стандартам, нормативно-технической документации и условиям договора подряда на капитальное строительство.

---

[1] О мерах по улучшению качества жилищно-гражданского строительства: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 мая 1969 г.— СП СССР, 1969, № 15, ст. 84; О порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов жилищно-гражданского назначения: Постановление Совета Министров СССР от 13 июля 1970 г.— СП СССР, 1970, № 11, ст. 90; Об улучшении планирования и усилении воздействия хозяйственного механизма на повышение эффективности и качества работы: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 июля 1979 г.— СП СССР, 1979, № 18, ст. 118.

[2] Основные направления экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года.— М.: Политиздат, 1981.— 95 с.

[3] СП СССР, 1984, № 15, ст. 91.

Надлежащее качество жилищного строительства обеспечивается рядом мер, включающим издание нормативных актов, регулирующих возникающие при жилищном строительстве правоотношения, ответственность за ненадлежащее исполнение нормативных актов и правил строительства, оперативные санкции, а также поощрения за добросовестный труд.

В действующем законодательстве записано: законченные строительством (реконструкцией) объекты жилищно-гражданского назначения предъявляются заказчиками (застройщиками) государственным приемочным комиссиям к приемке в эксплуатацию после выполнения всех строительно-монтажных работ и работ по благоустройству территории, а также при условии обеспеченности объектов оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами и сметами.

Еще до предъявления государственным приемочным комиссиям к приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения заказчик (застройщик) и строительно-монтажные организации в соответствии с утвержденными в установленном порядке строительными нормами и правилами вначале должны сами проверить качество выполненных строительно-монтажных работ, дать им оценку и определить соответствие этих работ и объектов утвержденному проекту, смете и действующим нормам и правилам производства работ. При необходимости они обязаны испытать отдельные конструкции, узлы и проверить надежность в работе инженерного и технического оборудования, а также произвести техническую приемку объектов.

Жилые дома, имеющие встроенные помещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, должны приниматься в эксплуатацию только после выполнения всех строительно-монтажных работ (включая работы по встроенным помещениям), обеспечивающих ввод в действие этих предприятий одновременно с заселением домов.

Качество монтажа крупнопанельных зданий при возведении монолитных бетонных и железобетонных конструкций, а также деревянных конструкций при устройстве кровель определяется согласно инструкции и методическим указаниям. Разработаны методики: проведения проверок качества отделочных работ, устройства полов; проведения проверок качества санитарно-технических и вентиляционных работ и др.

Законодательством предусмотрена государственная комиссия по приемке объектов жилищно-гражданского назначения в эксплуатацию. В состав этих комиссий входят следующие представители: 1) заказчика (застройщика); 2) генерального подрядчика; 3) генерального проектировщика; 4) органов государственного архитектурно-строительного контроля; 5) органов государственного санитарного надзора; 6) органов государственного пожарного надзора; 7) профсоюзного комитета заказчика (застройщика) или совета профсоюзов; 8) организаций, предприятий, учреждений, на которые возлагается эксплуатация здания (сооружения) или части его.

Кроме того, в состав приемочных комиссий включаются: 1) при приемке объектов, связанных с забором и сбросом вод,— представитель органа по использованию и охране водных ресурсов системы мелиорации и водного хозяйства СССР; 2) при приемке объектов, подконтрольных органам Госгортехнадзора СССР,— представители этих органов; 3) при приемке объектов с технологическим (механическим) оборудованием — представитель технической инспекции совета профсоюзов; 4) при приемке кооперативных жилых домов — представитель правления соответствующего жилищно-строительного кооператива; 5) при приемке улиц, дорог, проездов, площадей и дорожных сооружений — представитель органа государственной автомобильной инспекции.

При приемке объектов, проекты на строительство которых разрабо-

таны генеральным проектировщиком, расположенным на большом расстоянии от места строительства, по решению органов, назначающих государственную приемочную комиссию, вместо представителя генерального проектировщика в состав комиссии включается (с согласия генерального проектировщика) представитель проектной организации, расположенной в районе строительства и осуществляющей разработку проектов на строительство объектов жилищно-гражданского значения.

Председателя государственной приемочной комиссии утверждает орган, назначающий ее.

Прием в эксплуатацию государственной приемочной комиссией объектов жилищно-гражданского назначения оформляется актом.

При выявлении недоделок в порядке исключения государственные приемочные комиссии представляют в вышестоящие организации заказчика и подрядчика, осуществляющих строительство жилищно-гражданского назначения, а также в органы государственного архитектурно-строительного контроля материалы для привлечения к ответственности лиц, допустивших при проектировании и строительстве недоброкачественное выполнение проектных и строительно-монтажных работ, а также работ по благоустройству территории.

Акты приемки в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения рассматривают и утверждают органы, назначившие государственные приемочные комиссии, не позднее чем в недельный срок после их подписания членами комиссии.

В отчетность о выполнении плана ввода в действие мощностей и основных фондов включают только те объекты, акты приемки в эксплуатацию которых утверждены органом, назначившим государственную приемочную комиссию.

Датой ввода в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения считается дата подписания акта членами государственной приемочной комиссией.

Заселение и эксплуатация объектов жилищно-гражданского назначения допускается только после приемки их государственными приемочными комиссиями в указанном выше порядке [1].

Как видим, законодательством четко и ясно определено, кто и когда должен следить за качеством строительства, кто должен принимать объекты жилищно-гражданского назначения в эксплуатацию. Закон обязателен для всех, его должны соблюдать все без исключения, начиная от строителя-рабочего и кончая министром.

В соответствии с указаниями правительства СССР и Госстроя СССР о порядке приемки объектов жилищно-гражданского назначения госстрои союзных республик также издают соответствующие постановления.

Действующим законодательством, в том числе Правилами приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов жилищно-гражданского назначения, в порядке исключения, допускается принимать объекты в эксплуатацию с незначительными недоделками, т. е. с такими, которые не препятствуют нормальной эксплуатации жилого дома и не ухудшают санитарно-гигиенических условий. В этих случаях к акту приемки должны быть приобщены приложения с перечислением всех недоделок и указаны сроки их устранения. Должна быть указана также организация, которая обязана устранить недоделки.

Большое значение в комплексе мероприятий, направленных на улучшение качества строительства, имеет повышение требовательности к государственным приемочным комиссиям. Ущемление государственных интересов, нарушение законности не должны проходить мимо партийных, совет-

---

[1] СП СССР, 1970, № 11, ст. 90.

ских органов, комитетов народного контроля, профсоюзов, учреждений Стройбанка и Госбанка СССР. Им даны большие права, чтобы побороть местнические и ведомственные настроения, поправить тех, кто во что бы то ни стало стремится «отрапортовать» о мнимых успехах.

Действующее законодательство предусматривает привлечение к строгой ответственности лиц, которые принуждают членов приемочной комиссии принимать объекты жилищно-гражданского назначения с большими недостатками и браком.

Несоблюдение правовых и технико-правовых норм жилищно-строительного законодательства влечет за собой большие материальные и нравственные потери. На устранение недоделок, дефектов и брака, допускаемых при жилищном строительстве, расходуется значительное количество материальных и трудовых ресурсов.

Центральный комитет КПСС в постановлении от 25 февраля 1983 г. «О мерах по обеспечению выполнения планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» указал на то, что законы должны соблюдаться неукоснительно, ибо в результате их нарушения качество строительства в целом по стране все еще остается низким, а низкое качество строительных и отделочных работ в жилищном строительстве и строительстве социально-бытовых объектов вызывает серьезную обеспокоенность.

ЦК КПСС потребовал от руководителей министерств и ведомств, советов министров союзных республик коренным образом изменить отношение к жилищно-гражданскому строительству, настойчиво повышать качество строительства, решительно пресекать факты приемки жилых домов с недоделками.

Соблюдение Конституции СССР и законов вменяется в обязанность всем органам государства и должностным лицам, общественным организациям и гражданам. За нарушение законов предусмотрена дисциплинарная, материальная, гражданская и уголовная ответственность.

Глава 4

РОЛЬ ДОГОВОРА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Понятие договора. В гражданском праве договор — это соглашение двух или более сторон, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Термином «договор» обозначают также гражданское правоотношение, возникающее из договора.

В зависимости от оснований возникновения договоры подразделяются на плановые и неплановые.

Договоры подряда на капитальное строительство являются плановыми договорами. Они заключаются строительными организациями на основании обязательных плановых заданий.

Договоры, не основанные на обязательном для обеих сторон плановом задании, являются неплановыми.

Договор подряда на капитальное строительство — это договор, по которому организация — подрядчик обязуется своими силами и средствами построить и сдать организации — заказчику предусмотренный планом жилой дом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок.

Заказчик обязан предоставить подрядчику стройплощадку, передать ему утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные строительством объекты и оплатить их.

Отношения по этому договору регламентируются Основами гражданского законодательства (ст. 67—71), гражданскими кодексами союзных республик (ГК УССР ст. 353—357), Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 24 декабря 1969 г.[1] с последующими изменениями и дополнениями, постановлениями ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 мая 1969 г. № 389[2], от 12 июля 1979 г.[3], от 30 марта 1980 г.[4] и другими нормативными актами.

В СССР основным документом, регулирующим взаимоотношения, возникающие при строительстве жилых домов, является генеральный договор.

Генеральный договор регулирует взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком.

Заключение и исполнение генерального договора, права и обязанности сторон, их имущественная ответственность предусмотрены в Правилах о договорах подряда на капитальное строительство.

Генеральный договор заключается заказчиком на основе титульного списка стройки на весь период строительства с одной строительной организацией — генеральным подрядчиком.

В генеральном договоре определяются: а) общая стоимость строительно-монтажных работ; б) сроки начала и окончания строительства; в) сроки сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Заключение генерального договора и дополнительные соглашения к нему должны соответствовать типовому генеральному, годовому договору, типовому соглашению к генеральному договору, который утвержден Госстроем СССР и Стройбанком СССР.

Генеральным подрядчиком является строительная организация (строительно-монтажный трест, объединение, комбинат, управление и т. п.), которая на основе титульного списка заключает с заказчиком на весь период строительства генеральный договор подряда на капитальное строительство.

При строительстве объектов жилищно-гражданского назначения при наличии разрешений министерств (ведомств) заказчиков и подрядчиков допускается заключение генерального договора с двумя генеральными подрядчиками и более.

В таком случае генеральный подрядчик выступает, с одной стороны, как подрядчик, а с другой — в качестве заказчика: будучи подрядчиком при заключении этого договора.

Генеральный подрядчик выполняет основной объем общестроительных работ, а для производства отдельных видов и комплексов работ он привлекает специализированные строительные и монтажные организации, заключая с ними договоры субподряда.

Реализация норм действующего законодательства и строгое соблюдение договоров позволяет укреплять договорную дисциплину, нацеливает на то, чтобы принцип «договор—закон» стал незыблемым правилом в каждом коллективе строителей.

Повышение персональной ответственности работников строительных министерств, руководителей всех рангов, инженерно-технических работников строительных организаций и каждого строителя в отдельности за выполнение договорных обязательств обеспечит четкий ритм и выполнение планов жилищного строительства.

---

[1] СП СССР, 1970, № 2, ст. 11.
[2] СП СССР, 1969, № 15, ст. 82.
[3] СП СССР, 1979, № 18, ст. 118.
[4] СП СССР, 1980, № 14, ст. 84.

Глава 5
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ КООПЕРАТИВНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Развитие кооперативного жилищного строительства в СССР. Жилищно-строительный кооператив в СССР — это добровольное объединение граждан, которые на собственные средства с помощью государственного кредита строят многоэтажные или одноэтажные жилые дома на праве кооперативной собственности и на началах самоокупаемости.

В Программе КПСС подчеркивается, что в период развернутого строительства коммунизма повышается роль общественных организаций, в том числе значение кооперации — колхозов, потребительской, жилищно-строительной кооперации и других кооперативных организаций как одной из форм вовлечения масс в коммунистическое строительство, коммунистического воспитания и школы общественного самоуправления [1].

В соответствии с программным заданием партии были изданы специальные постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР о развитии жилищно-строительной кооперации. Так, согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня 1962 г. № 561 «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» [2] жилищно-строительные кооперативы получали государственный кредит в размере до 60 % сметной стоимости строительства на срок до 10—15 лет. Им предоставлено право заключать договоры на строительство домов с государственными строительными организациями. Материалы и оборудование, необходимые для возведения домов, отпускались по ценам, установленным для государственного жилищного строительства. Кроме того, им предоставляются и многие другие льготы.

Этим же постановлением разрешено размещение в кооперативных жилых домах с согласия кооперативов нежилых помещений для государственных предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания и др. (в строительстве такие помещения принято называть «встроенные нежилые помещения»). И в последующих постановлениях указывается, что в домах жилищно-строительных кооперативов, при согласии последних, во внутренних и пристроенных помещениях могут размещаться предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения.

Строительство указанных помещений осуществляется за счет капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке [3].

Совет Министров СССР постановлением от 19 ноября 1964 г. № 943 «О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства» [4] установил, что строительство таких помещений финансируется за счет выделяемых предприятиям и организациям капитальных вложений с отнесением после окончания строительства дома стоимости работ на баланс организаций, осуществляющих эксплуатацию этих помещений.

В планах экономического и социального развития СССР ежегодно устанавливается план кооперативного жилищного строительства. В них определяются объем капитальных вложений, размер жилой площади, которая должна быть введена в строй, и другие показатели.

Жилищно-строительные кооперативы в стране создаются с разрешения районного (городского) исполкома Совета народных депутатов.

---

[1] Программа КПСС.— М.: Политиздат, 1961.— 108 с.
[2] СП СССР, 1962, № 12, ст. 93.
[3] СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.
[4] СП СССР, 1964, № 25, ст. 147

Строительство домов жилищно-строительных кооперативов на основании договора как на проектирование, так и на строительство домов осуществляют государственные и межколхозные подрядные и другие строительные организации. Как правило, кооперативные жилые дома строят по типовым проектам, по тем же ценам и в те же сроки, которые установлены для государственного жилищного строительства. Но им разрешается строить дома и по индивидуальным проектам с соблюдением порядка, установленного Госстроем республики.

Заказчиками по проектированию и строительству кооперативных домов в городах и поселках городского типа являются управления (отделы, группы) капитального строительства, исполкомов местных Советов народных депутатов, а в сельской местности — совхозы, предприятия и организации, при которых организуются жилищно-строительные кооперативы. Технический надзор в этих случаях осуществляется в установленном порядке за счет средств, предусматриваемых в сводных сметных расчетах стоимости строительства кооперативных жилых домов.

Возможность передачи функций заказчика нормативно закреплена и в действующем Уставе ЖСК.

Правовое регулирование кооперативного жилищного строительства. Вопросам организации и деятельности ЖСК посвящено немало нормативных актов.

Как указывалось, Совет Министров СССР в целях совершенствования деятельности жилищно-строительных кооперативов и дальнейшего улучшения жилищных условий населения принял постановление от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» [1]. Были приняты и другие нормативные акты.

Исполкомам местных Советов народных депутатов, предприятиям, учреждениям и организациям дано право предоставлять возможность вступления в жилищно-строительные кооперативы гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, и прежде всего гражданам, которые в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик пользуются правом внеочередного и первоочередного получения жилых помещений.

В сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа для жилищно-строительных кооперативов наряду с многоквартирными жилыми домами могут строиться одно- и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением населенных пунктов, в которых в соответствии с действующим законодательством земельные участки под индивидуальное жилищное строительство не отводятся).

Советы министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства в планах работ подведомственных им проектных организаций обязаны предусматривать разработку проектно-сметной документации, необходимой для строительных кооперативов, за счет средств жилищно-строительных кооперативов.

Советы министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны обеспечить отвод земельных участков под строительство кооперативных жилых домов, как правило, в районах массового жилищного строительства, имеющих дороги и магистральные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям, учреждениям, организациям, при которых организованы жилищно-строительные кооперативы.

---

[1] СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

Земельный участок под строительство кооперативного дома выделяется по решению исполкома местного Совета народных депутатов не позднее чем через месяц после подачи правлением кооператива соответствующего заявления.

Жилищно-строительные кооперативы освобождаются от возмещения стоимости зданий и сооружений государственных предприятий, учреждений и организаций, оказавшихся на земельном участке, отведенном под строительство кооперативных жилых домов.

При отводе земельных участков под строительство указанных домов из земель, предоставленных в пользование колхозам и иным кооперативным и общественным организациям, стоимость сносимых строений и насаждений, принадлежащих колхозам и этим организациям, и другие убытки землепользователей возмещают в установленном порядке исполкомы местных Советов народных депутатов, принявшие решение о строительстве домов, кроме случаев строительства кооперативных жилых домов непосредственно для колхозников, специалистов, работающих в колхозах, и работников иных кооперативных и общественных организаций.

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 19 ноября 1964 г. «О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства» и постановлению от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» жилищно-строительные кооперативы освобождаются также от возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющихся на отводимых кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой образующегося при этом строительного мусора, а также от предоставления квартир лицам, переселяемым из сносимых домов.

Выплата гражданам стоимости указанных домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, оплата работ, связанных с разборкой строений и вывозкой строительного мусора, а также предоставление переселяемым лицам квартир производятся исполкомами местных Советов народных депутатов в установленном порядке.

Однако на практике порой нарушается это требование. Так, в некоторых городах заключались договора между исполкомом местного Совета народных депутатов и ЖСК, согласно которым ЖСК обязаны были принимать в кооператив на льготных условиях лиц, проживающих в государственных домах на земельном участке, отведенном под строительство дома ЖСК. Льгота эта состояла в том, что эти лица освобождались от внесения в ЖСК первоначального паевого взноса. Эта часть взноса (30—40 %) раскладывалась между членами кооператива, что вело к возрастанию суммы паевых взносов, чем допускалось грубое нарушение законодательства.

В случае сноса принадлежащего жилищно-строительному кооперативу дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

Сметная стоимость строительства кооперативных жилых домов определяется по ценам, нормам и в порядке, установленном для государственного жилищного строительства.

Стройбанк СССР и Госбанк СССР не должны допускать финансирования строительства внеквартальных инженерных сооружений, коммуникаций и помещений предприятий и учреждений торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудования помещения общественного назначения. Строительство указанных помещений производится за счет капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.

Советы министров союзных республик, министерства, ведомства и исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны обеспечивать строгое соблюдение установленного постановлением Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 [1] (постановление Совета Министров УССР от 24 октября 1978 г. № 515 [2]) двухгодичного гарантийного срока (со дня приемки в эксплуатацию кооперативных жилых домов), согласно которому по требованию жилищно-строительных кооперативов строительные и ремонтно-строительные организации устраняют за свой счет допущенные по их вине недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в построенных или капитально отремонтированных ими жилых домах (независимо от вида работ).

На Украине в соответствии с постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 [3] строительство домов жилищно-строительных кооперативов может осуществляться лишь после внесения кооперативами в банк собственных средств в размере не менее 30 %, а в шахтерских поселках — в размере не менее 20 % сметной стоимости строительства дома и после предоставления кооперативу банковского кредита.

Жилищно-строительным кооперативам Украины предоставляется банковский кредит на строительство жилых домов в размере до 70 %, а в шахтерских поселках — в размере до 80 % сметной стоимости строительства дома на срок до 25 лет с погашением ежегодно равными долями.

На строительство кооперативных жилых домов с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства жилищно-строительным кооперативам предоставляется банковский кредит исходя из сметной стоимости строительства дома с учетом стоимости надворных построек.

Жилищно-строительные кооперативы, оформившие в банке кредит до принятия постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765, пользуются этим кредитом в порядке и на условиях, предусмотренных в обязательствах, представленных банку кооперативами.

Для жилищно-строительных кооперативов установлена процентная ставка, взимаемая за пользование банковским кредитом, в размере 0,5 % годовых. На сумму просроченных платежей по ссудам банка за время просрочки начисляются 3 % годовых.

Совет Министров СССР предоставил право руководителям предприятий, учреждений и организаций по согласованию с профсоюзными организациями направлять средства фондов экономического стимулирования на оказание безвозмездной материальной помощи и частичное погашение банковского кредита, выданного на кооперативное жилищное строительство, работникам, проработавшим на этих предприятиях, в учреждениях и организациях не менее 5 лет, а молодоженам — не менее 2 лет. Так, на Украине безвозмездная материальная помощь оказывается за счет средств фонда материального поощрения и фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства в размере до 15 %, а молодоженам — до 20 % первоначального взноса собственных средств, подлежащих взносу до начала строительства кооперативного жилого дома; погашается за счет средств фонда материального поощрения и фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства оставшаяся задолженность по кредиту банка работникам, проработавшим на предприятии, в учреждении и организации свыше 5 лет после вступления в жилищно-строительный кооператив, в размере до 15 %, а проработавшим свыше 10 лет — 30 % задолженности.

---

[1] СП СССР, 1978, № 22, ст. 137.
[2] СП УССР, 1978, № 11, ст. 84.
[3] СП УССР, 1982, № 11, ст. 90.

Рекомендовано колхозам и иным кооперативным и общественным организациям установить указанный порядок оказания членам жилищно-строительных кооперативов безвозмездной материальной помощи и частичного погашения банковского кредита.

На Украине предоставляется право руководителям совхозов и других государственных предприятий сельского хозяйства, предприятий водного хозяйства и Госкомсельхозтехники УССР, расположенных в сельской местности в виде исключения, погашать по согласованию с профсоюзными организациями за счет средств фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства до 50 % банковского кредита, выданного механизаторам и занятым на ремонте сельскохозяйственной техники рабочим — членам жилищно-строительных кооперативов, организованных в сельской местности, при условии, если они проработали на данном предприятии не менее 5 лет с момента вступления в кооператив.

Средства, выданные в порядке безвозмездной материальной помощи на строительство кооперативных жилых домов и на частичное погашение кредита, подлежат возврату предприятиям, учреждениям и организациям в срок до 5 лет членами кооперативов в случае их увольнения с работы по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления.

Жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домов на началах самоокупаемости.

В соответствии с постановлением Совета Министров УССР № 515 от 28 октября 1982 г. исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны усилить контроль за эксплуатацией и ремонтом домов жилищно-строительных кооперативов, оказывать кооперативам необходимую помощь; систематически проводить проверки хозяйственно-финансовой деятельности жилищно-строительных кооперативов; в городах и поселках городского типа силами жилищно-эксплуатационных организаций по договорам с жилищно-строительными кооперативами организовывать обслуживание жилищного фонда и придомовых территорий этих кооперативов. Порядок заключения указанных договоров устанавливает Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР по согласованию с Министерством финансов УССР.

В сельской местности дома жилищно-строительных кооперативов обслуживаются предприятиями, учреждениями, организациями, а также колхозами и иными кооперативными и общественными организациями, при которых организованы жилищно-строительные кооперативы, по договорам с этими кооперативами. Расходы, связанные с указанным обслуживанием, оплачивают жилищно-строительные кооперативы за счет собственных средств по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания домов государственного жилищного фонда.

Жилищно-строительным кооперативам расходы по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей и устройств в их домах возмещаются предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств в размерах, установленных для жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов народных депутатов данного населенного пункта.

Плата за пользование тепловой и электрической энергией, газом, водопроводом и канализацией в домах жилищно-строительных кооперативов производится по тарифам, установленным для государственного жилищного фонда.

Ставки обслуживания домов жилищно-строительных кооперативов и их придомовых территорий утверждают жилищно-эксплуатационные организации исполкомов местных Советов народных депутатов. Методику исчисления указанных ставок утверждает Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР совместно с Министерством финансов УССР.

Служебные жилые помещения для работников, непосредственно эксплуатирующих кооперативные жилые дома, переданные на обслуживание жилищно-эксплуатационным организациям исполкомов местных Советов народных депутатов, выделяются в последнюю очередь.

Работы по диспетчеризации обслуживания инженерного оборудования существующих домов жилищно-строительных кооперативов обеспечиваются за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда местных Советов.

В частности, в городах, имеющих районное деление, организацию и контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов осуществляют исполкомы городских Советов народных депутатов.

В постановлении Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 также сказано, что облисполкомам, Киевскому и Севастопольскому горисполкомам при планировании строительства производственных баз жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов народных депутатов необходимо учитывать площадь кооперативных жилых домов, переданных на обслуживание этим организациям. По ходатайствам жилищно-строительных кооперативов следует образовывать жилищно-эксплуатационные организации (жилищно-эксплуатационные конторы, управления домами) жилищно-строительных кооперативов с содержанием их за счет средств кооперативов. На работников жилищно-эксплуатационных организаций жилищно-строительных кооперативов распространяются условия оплаты труда, которые установлены для работников жилищно-эксплуатационных организаций исполкомов местных Советов народных депутатов.

Совет Министров УССР установил, что жилая площадь домов жилищно-строительных кооперативов, принятая на обслуживание, учитывается также при установлении категории жилищно-эксплуатационной организации при расчетах норм содержания обслуживающего персонала и потребности в материалах на текущий ремонт жилищного фонда.

Тарифы на санитарную очистку, техническое обслуживание оборудования домов жилищно-строительных кооперативов и другие услуги не должны превышать размеров соответствующих тарифов, установленных для государственного жилищного фонда.

Исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства УССР обязаны обеспечивать выполнение текущего и капитального ремонтов кооперативных жилых домов на условиях, установленных для ремонта домов государственного жилищного фонда силами ремонтно-строительных организаций за счет средств жилищно-строительных кооперативов.

Госплану УССР и Госснабу УССР в проектах государственных планов экономического и социального развития Украинской ССР необходимо предусматривать выделение министерствам и ведомствам УССР и исполкомам местных Советов народных депутатов материальных ресурсов на проведение текущего и капитального ремонтов кооперативных жилых домов применительно к нормам, установленным для ремонта домов государственного жилищного фонда.

С 1 января 1984 г. введены в действие размеры взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта кооперативных жилых домов.

Жилищно-строительным кооперативам разрешено уменьшать размеры указанных взносов до 0,5 % балансовой стоимости дома до полного погашения кооперативами государственного кредита, выданного на сооружение домов, с последующим возмещением невнесенной части этих взносов.

Совет Министров СССР освободил от уплаты процентов по ссудам Стройбанка СССР и Госбанка СССР, выданным на строительство домов жилищно-строительных кооперативов, и прекратил взимание процентов по

ранее выданным на эту цель ссудам, срок погашения которых не наступил до 25 августа 1979 г., со следующих лиц:

а) военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизан гражданской и Великой Отечественной войн;

б) военнослужащих, а также лиц начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, проходивших в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

Освобождены также жены (мужья) участников Великой Отечественной войны, которые совместно с ними проживают, от уплаты процентов по ссудам, выданным на строительство домов жилищно-строительных кооперативов, срок погашения которых не наступил до 28 августа 1980 года.

Стройбанку СССР и Госбанку СССР по ходатайству жилищно-строительных кооперативов разрешено предоставлять отсрочку погашения платежей на срок до 5 лет по ссудам, выданным на строительство кооперативных жилых домов, в той части ссуд, которая не может быть погашена в связи с призывом членов кооператива на действительную военную службу, без изменения конечного срока погашения ссуды.

В соответствии с указанным постановлением Совета Министров Союза ССР от 19 августа 1982 г советы министров союзных республик издали свои постановления.

Как указывалось, Совет Министров Украинской ССР принял одноименное постановление от 28 октября 1982 г. № 515 [1], которым наметил меры по его исполнению. Согласно этому постановлению Госстрой УССР при составлении смет на строительство кооперативных жилых домов обязан в необходимых случаях предусматривать, при согласии жилищно-строительных кооперативов, устройство внутренних сетей, а также установку приборов и оборудования объединенных диспетчерских служб по контролю за работой инженерного оборудования домов.

Госстрою УССР предоставлено право по просьбе жилищно-строительных кооперативов разрешать в кооперативных домах улучшенную отделку и устанавливать более современное оборудование. Оплата затрат, связанных с улучшенной отделкой и установкой более совершенного оборудования, должна производиться за счет кооператива.

Госстрой УССР, в свою очередь, во исполнение указанного постановления Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. издал приказ от 28 ноября 1982 г. № 254, которым обязал Главное управление, управления и отделы, подведомственные организации Госстроя УССР принять указанное постановление Совета Министров УССР к руководству и исполнению.

Главное управление проектных организаций Госстроя УССР обязано предусматривать в планах работ подведомственных проектных организаций разработку за счет средств жилищно-строительных кооперативов проектно-сметной документации, необходимой для строительства домов жилищно-строительных кооперативов.

Совет Министров СССР постановлением от 10 февраля 1984 г. № 156 «О размере пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета» [2] установил, что размер пая граждан, вту-

---

[1] СП СССР, 1982, № 11, ст 90

[2] СП СССР 1984 № 7 ст 39

государственного бюджета»[1] установил, что размер пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета, определяется исходя из сметной стоимости строительства дома, в котором новому члену кооператива предоставляется квартира, включая затраты по строительству этого дома, возмещенные за счет бюджета в связи с введением с 1 января 1982 г. новых оптовых цен и тарифов.

При этом часть пая в размере, соответствующем доле, возмещенной за счет бюджета, подлежит перечислению жилищно-строительным кооперативом в государственный бюджет.

Указанный порядок не применяется в следующих случаях:

передачи членом кооператива своего пая членам семьи;

перехода к членам семьи пая по наследству;

при обмене квартир между членами кооператива, проживающими в домах, построенных с привлечением средств государственного бюджета;

в других случаях, определяемых Министерством финансов СССР.

Порядок перечисления в бюджет сумм, указанных в настоящем постановлении, устанавливается Министерством финансов СССР.

Глава 6
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Личная собственность на жилой дом. В социалистическом обществе, как известно, наряду с государственной (общенародной) и колхозно-кооперативной собственностью, имеется и личная собственность.

Согласно Конституции СССР в пользовании граждан могут находиться участки земли, предоставляемые в установленном законом порядке для индивидуального жилищного строительства (ст. 13). Статья 44 Конституции СССР закрепляет право граждан СССР на жилище и предусматривает содействие индивидуальному жилищному строительству как одной из материальных гарантий обеспечения этого конституционного права граждан.

Индивидуальный жилищный фонд пополняется строительством новых жилых домов. Индивидуальное жилищное строительство осуществляется на средства граждан с привлечением банковского кредита.

Удельный вес индивидуального жилищного фонда довольно значительный. Например, на Украине на 1 января 1973 года он составлял 40,5 % по отношению ко всем жилищным фондам[1], а на 1 января 1984 г.— 56,6 %[2].

Коммунистическая партия и Советское правительство индивидуальному жилищному строительству уделяют большое внимание. С целью должного регулирования отношений, возникающих при индивидуальном жилищном строительстве, издаются специальные нормативные акты[3].

В целях дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства Совет Министров СССР постановлением от 5 октября 1981 г. № 973 «Об индивидуальном жилищном строительстве»[4] обязал министерства, государственные комитеты и ведомства СССР, советы министров союзных и автономных республик, исполкомы местных Советов народных депутатов обеспечить расширение строительства индивидуальных жилых домов (включая многоквартирные) с надворными постройками, с правом собствен-

---

[1] Народне господарство Української РСР у 1972 році, с. 420.

[2] Народное хозяйство Украинской ССР 1983, с. 396.

[3] О мерах по обеспечению выполнения планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 25 февраля 1983 г.— СП СССР, 1983, № 6, ст. 115; Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений правительства УССР по вопросам земельного законодательства: Постановление Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г.— СП УССР, 1984, № 2, ст 10.

[4] СП СССР, 1981, № 29, ст 170.

ности каждого застройщика на жилой дом (часть дома), для работников подведомственных предприятий, учреждений и организаций, а также для других граждан.

Строительство указанных жилых домов необходимо осуществлять, как правило, по типовым проектам с использованием прогрессивных конструкций заводского изготовления и местных строительных материалов.

Индивидуальные жилые дома с надворными постройками в городах и поселках городского типа (за исключением населенных пунктов, где это строительство в соответствии с действующим законодательством запрещено) строят государственные подрядные строительные организации и сами застройщики, а в сельской местности — государственные и межколхозные подрядные строительные организации и сами застройщики в соответствии с проектами планировки и застройки населенных пунктов.

Госплан СССР обязан предусматривать в проектах государственных планов экономического и социального развития СССР лимиты капитальных вложений, строительно-монтажных и подрядных работ и материально-технические ресурсы, необходимые для обеспечения строительства индивидуальных жилых домов.

Советы министров союзных республик и государственные комитеты по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР должны обеспечивать разработку типовых проектов индивидуальных жилых домов с надворными постройками с учетом потребностей застройщиков в различных типах домов (квартир).

Исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны оказывать содействие в обеспечении индивидуальных застройщиков необходимыми типовыми проектами.

Разработка индивидуальных проектов указанных жилых домов разрешается в порядке, устанавливаемом Госстроем СССР.

Советы министров союзных республик согласно постановлению Совета Министров СССР № 973 обязаны обеспечивать финансирование затрат на разработку проектов планировки и застройки районов индивидуального жилищного строительства, а также предусматривать в планах работ подведомственных проектных организаций разработку по договорам с застройщиками проектно-сметной документации для строительства индивидуальных жилых домов. Советы Министров союзных республик обязаны разработать и утвердить по согласованию с Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Министерством финансов СССР, Госбанком СССР и Стройбанком СССР типовой договор на осуществление проектных работ, заключаемых между индивидуальным застройщиком и проектной организацией, и типовой договор на строительство индивидуальных жилых домов, заключаемый между подрядной строительной организацией и застройщиком. Такие договоры разработаны (см. с. 120). В планах экономического и социального развития необходимо предусматривать увеличение производства и продажи населению через розничную торговую сеть строительных и отделочных материалов, санитарно-технического оборудования и других изделий, необходимых для строительства индивидуальных жилых домов.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства и определение их размеров осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством (см. с. 29).

При проектировании и строительстве подрядным способом индивидуальных жилых домов для работников сельского хозяйства и потребительской кооперации, служащих и других граждан, проживающих и работающих в сельской местности, функции заказчика выполняют, как правило, колхозы, совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия, а также организации потребительской кооперации, а для рабочих, служащих и других граждан, проживающих и работающих в городах и поселках

городского типа,— соответствующие предприятия, учреждения, организации или исполкомы местных Советов народных депутатов.

Госплану СССР и Министерству торговли СССР по согласованию с Госснабом СССР и Центросоюзом необходимо предусматривать выделение рыночного фонда комплектов стандартных деревянных домов и деталей для домов со стенами из местных строительных материалов, а также санитарно-технического оборудования, столярных и скобяных изделий и других строительных и отделочных материалов для обеспечения строительства индивидуальных жилых домов с надворными постройками.

Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения и организации должны оказывать индивидуальным застройщикам помощь в приобретении и перевозке строительных материалов и деталей. Транспортные услуги застройщики оплачивают по действующим тарифам.

Министерства, государственные комитеты, ведомства, исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения и организации в установленном порядке производят продажу своим работникам для строительства индивидуальных жилых домов строительных и отделочных материалов, инструментов, столярных и скобяных изделий, отдельных деталей и комплектов стандартных деревянных домов по розничным ценам, если они установлены, и по оптовым ценам, если розничные цены не установлены.

Продажа лесных строительных материалов индивидуальным застройщикам, осуществляющим строительство жилых домов с надворными постройками непосредственно в леспромхозах и лесных поселках, производится по действующим оптовым ценам.

При составлении смет на строительство индивидуальных жилых домов стоимость материалов определяется по розничным ценам, а при их отсутствии — по оптовым.

Советы министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны оказывать помощь колхозам, совхозам и другим государственным сельскохозяйственным предприятиям, а также организациям потребительской кооперации в строительстве индивидуальных жилых домов с надворными постройками для работников этих хозяйств путем выделения в установленном порядке лесосечного фонда и строительных материалов.

Проектирование и строительство для районов индивидуального жилищного строительства внеквартальных, внепоселковых и внутрипоселковых инженерных коммуникаций и сооружений, включая очистные сооружения децентрализованных систем канализации, электросети и сети связи, в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах (кроме колхозных поселков) осуществляются за счет государственных капитальных вложений. Колхозам рекомендовано осуществлять эти работы за счет собственных средств.

Присоединение индивидуальных жилых домов к инженерным коммуникациям, в том числе к электросетям и сетям связи, устройство выводов при децентрализованных системах канализации, а также устройство децентрализованных систем водоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, установок сжиженного газа осуществляются за счет средств застройщиков.

Советам министров союзных республик, министерствам, Государственным комитетам и ведомствам СССР по согласованию с Госпланом СССР и Минэнерго СССР предоставлено право решать вопросы использования кухонных электроплит и электрических водонагревателей аккумулирующего типа в индивидуальных жилых домах в населенных пунктах, где использование природного газа не предусмотрено.

Строительство и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками, работы по их газификации и присоединению к

сетям водопровода и канализации осуществляются за счет средств застройщиков и с привлечением долгосрочного банковского кредита. Ссуды на указанные цели предусматриваются в кредитных планах Госбанка СССР (с распределением по союзным республикам) и Стройбанка СССР (с распределением по министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР и по союзным республикам).

Кредит на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками предоставляется застройщикам в размере до 3000 руб. с погашением в течение 10 лет, начиная с пятого года после окончания строительства дома.

Отдельным категориям граждан кредит на индивидуальное жилищное строительство предоставляется на льготных условиях.

Кредит на капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками и на присоединение их к сетям водопровода и канализации предоставляется в размере до 500 руб. с погашением в течение 5 лет после окончания работ. Кредит на затраты по газификации индивидуальных жилых домов предоставляется в размере до 200 руб. на один дом (квартиру) с погашением в течение 3 лет после окончания работ. Работы по капитальному ремонту домов, их газификация и присоединение к сетям водопровода и канализации осуществляются заемщиками в течение 6 мес со дня получения ссуды (п. 11).

Застройщикам, осуществляющим работы, предусмотренные настоящим пунктом, в сельской местности, кредит предоставляется Госбанком СССР, а в городах и поселках городского типа — Стройбанком СССР.

Выдача ссуд на указанные цели производится застройщикам, работающим на хозрасчетных предприятиях, в учреждениях и организациях, а также в колхозах, совхозах и других государственных сельскохозяйственных предприятиях, организациях потребительской кооперации и общественных организациях,— через соответствующие предприятия, учреждения, организации и хозяйства под их обязательства; застройщикам, работающим в бюджетных учреждениях и организациях,— по ходатайствам этих учреждений и организаций под личные обязательства заемщиков.

До полного погашения ссуды заемщик не имеет права продать или передать построенный (отремонтированный) жилой дом без разрешения банка, предприятия, учреждения, организации, хозяйства. Заемщики за пользование кредитом уплачивают банку проценты в размерах, установленных действующим законодательством.

В случае использования заемщиком ссуды не по целевому назначению банк имеет право потребовать в установленном порядке досрочного возврата ссуды с начислением до 12 % годовых со всей выданной суммы.

Совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия обязаны осуществлять строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками для работников сельского хозяйства в поселках этих хозяйств, а организации потребительской кооперации для своих работников на следующих условиях: а) стоимость строительства исчисляется в порядке, по ценам и нормам, установленным для определения сметной стоимости государственного жилищного строительства. Советы министров союзных республик должны устанавливать предельную стоимость строительства индивидуальных жилых домов по согласованию с Госпланом СССР, Госстроем СССР, Министерством сельского хозяйства СССР, Министерством финансов СССР и Госбанком СССР в зависимости от местных условий строительства; первоначальный взнос собственных средств работниками может производиться с рассрочкой платежа на два года [1];

---

[1] См. в редакции постановления Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г (СП СССР, 1983, № 18, ст. 93).

б) первоначальный взнос собственных средств работниками производится в размере 20 % сметной стоимости строительства жилого дома с надворными постройками.

Руководителям совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий и организаций потребительской кооперации по согласованию с профсоюзными организациями предоставлено право снижать размер первоначального взноса до 10 % для лиц, уволенных с действительной военной службы, молодоженов и молодых специалистов, а в хозяйствах, испытывающих острый недостаток в рабочей силе,— также для работников массовых профессий, перешедших на постоянную работу в эти хозяйства.

Колхозам, совхозам и другим государственным сельскохозяйственным предприятиям и организациям потребительской кооперации для строительства индивидуальных жилых домов с надворными постройками в сельской местности Госбанк СССР предоставляет кредит в размере сметной стоимости строительства этих домов.

Погашение указанного кредита производится в течение 25 лет после окончания строительства дома. При этом половина суммы кредита погашается совхозами и другими государственными сельскохозяйственными предприятиями и организациями потребительской кооперации за счет средств фондов экономического стимулирования этих хозяйств.

Советам министров союзных республик в виде исключения разрешено погашать эту долю кредита за убыточные и низкорентабельные совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия за счет государственного бюджета в соответствии с наступающими сроками платежей, а Министерству финансов СССР — предусматривать в проектах государственного бюджета необходимые для этой цели средства.

Остальную часть кредита работники хозяйств погашают ежемесячно равными долями. Совхозам и другим государственным сельскохозяйственным предприятиям и организациям потребительской кооперации разрешено продавать своим работникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, построенные за счет государственных капитальных вложений или собственных средств организаций потребительской кооперации, с оплатой этими работниками 50 % стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 25 лет со дня продажи [1].

Колхозам рекомендовано вести строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками и погашать выданный на эту цель кредит и продавать колхозникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, построенные за счет собственных средств колхозов, а также средств государственного бюджета и капитальных вложений, направляемых на строительство жилых домов в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 434 (п. 2) и № 437 (п. 6) в порядке и на условиях, предусмотренных постановлением Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г. № 593.

Работники колхозов, совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий и организаций потребительской кооперации, выбывающие из колхоза и организации потребительской кооперации или оставляющие работу в совхозе и другом государственном сельскохозяйственном предприятии без уважительных причин до истечения 25 лет со дня вселения, обязаны: либо сдать хозяйству построенные за счет кредита Госбанка СССР жилые дома с надворными постройками (при этом хозяйство возмещает бывшим работникам их первоначальный взнос на строительство

---

[1] См. в редакции постановления Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г (СП СССР 1983, № 18, ст. 93).

дома и суммы, выплаченные ими в погашение задолженности по ссудам, с удержанием стоимости износа строений в размере амортизационных отчислений), либо возместить хозяйству затраты на строительство жилых домов с надворными постройками, произведенные за счет государственного бюджета и средств хозяйства.

Указанные работники обязаны сдать хозяйству в таком же порядке жилые дома с надворными постройками, переданные им на условиях, предусмотренных в указаниях постановлением № 593 от 1 июля 1983 г., либо возместить хозяйству затраты на их строительство.

Первоначальный взнос собственных средств застройщиками производится в размере 20 % сметной стоимости строительства жилого дома с надворными постройками.

Руководителям указанных предприятий и организаций по согласованию с профсоюзными организациями предоставлено право снижать размер первоначального взноса до 10 % для лиц, уволенных с действительной военной службы, молодоженов и молодых специалистов, а также для работников, занятых на особо сложных, тяжелых и вредных работах.

Распространено действие п. 15 постановления Совета Министров СССР от 5 октября 1981 г. № 973 на работников предприятий и организаций указанных министерств, построивших жилые дома и оставивших работу на этих предприятиях и в организациях без уважительных причин до истечения 15 лет со дня вселения.

Законченные строительством индивидуальные жилые дома с надворными постройками принимаются в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями в порядке, устанавливаемом советами министров союзных республик.

Нарушение без уважительных причин сроков окончания строительства жилого дома на праве личной собственности может повлечь расторжение договора об отводе земельного участка.

В случаях самовольного строительства, несоблюдения строительных норм и правил и совершения иных нарушений при осуществлении индивидуального жилищного строительства виновные лица привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством (см, с. 31—32).

В соответствии с союзным законодательством индивидуальному жилищному строительству посвящен ряд нормативных актов и в союзных республиках, в том числе и на Украине [1].

Значительное количество нормативных актов издают Госстрой СССР, Госгражданстрой, госстрои союзных республик [2].

Кроме законодательства, регулирующего вопросы индивидуального жилищного строительства, имеются нормы, определяющие порядок производства переоборудования и перепланировки жилого дома, содействия государства благоустройству индивидуальных жилых домов и т. п.

Указанным вопросам определенное внимание уделено в Жилищных кодексах союзных республик. Так, в Жилищном кодексе УССР записано, что переоборудование и перепланировка жилого дома, принадлежащего

---

[1] Об индивидуальном жилищном строительстве в городах и поселках УССР: Постановление ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 8 окт 1969 г.— СП УССР № 10, ст. 122; О дальнейшем развитии строительства индивидуальных жилых домов и закреплении кадров на селе: Постановление ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 28 июля 1978 г.— СП УССР, 1982, № 1, ст 1 Об утверждении типовых договоров на выполнение проектно-изыскательских работ и на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками: Постановление Совета Министров УССР от 7 апр. 1983 г.— СП УССР, 1983, № 4, ст. 18; Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений правительства УССР по вопросам земельного законодательства: Постановление Совета Министров УССР от 22 дек. 1983 г.— СП УССР, 1984, № 2, ст 10.

[2] О порядке выдачи разрешений и разработки индивидуальных проектов жилых домов с надворными постройками для индивидуальных застройщиков: Письмо Госстроя СССР от 9 февр. 1982 г

гражданину на праве личной собственности, производятся с разрешения исполкома местного Совета народных депутатов (ст. 152).

Гражданам, имеющим на правах личной собственности жилые дома, государство оказывает содействие в их ремонте и благоустройстве. Ремонт домов, принадлежащих гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения (ст. 153). Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам.

Порядок отвода земельного участка под строительство индивидуального жилого дома. В соответствии со ст. 11 Конституции СССР земля в нашей стране является государственной собственностью и предоставляется только в пользование.

Основные правила отвода и пользования земельными участками регулируются Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик и Земельными кодексами союзных республик.

Согласно ст. 10 Основ земельного законодательства земельные участки под строительство жилых домов отводятся гражданам на основании решения соответствующего исполкома Совета народных депутатов. В этом решении указываются цель отвода земельного участка и основные условия пользования им. Запрещается приступать к использованию земельного участка до установления соответствующим органом границ участка в натуре и выдачи документа, удостоверяющего право пользования им.

Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства определены земельными кодексами союзных республик. На Украине они колеблются от 0,03 до 0,12 га с учетом местных условий. В Эстонии — 0,06 га в городах, 0,12 га — в поселках городского типа, 0,15 га — в сельской местности (ст. 140 Земельного кодекса Эстонской ССР).

Учитываются местные условия. Количество членов семьи гражданина, которому выделяется земельный участок не имеет значения (ч. 2, ст. 88; ч. 2, ст. 102 Земельного кодекса УССР).

В соответствии с Положением о землях городов и поселков городского типа УССР, утвержденном Советом Министров УССР 20 марта 1984 г. постановлением № 136, земельные участки для индивидуального жилищного строительства отводятся в городах в размере от 0,03 до 0,06 га, в поселках городского типа — от 0,07 до 0,12 га [1].

Гражданин имеет право и обязан пользоваться отведенным ему земельным участком в тех целях, для которых он ему предоставлен.

Основания прекращения права землепользования гражданином указаны в ст. 15 Основ земельного законодательства. К ним относятся и добровольный отказ гражданина от пользования, и необходимость изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд.

Такие сделки, как купля-продажа, залог, завещание, дарение, аренда, самовольный обмен земельными участками и другие, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, признаются недействительными.

У тех граждан, которые систематически нарушают правила пользования землей, земельные участки могут быть изъяты (ст. 50 Основ земельного законодательства).

Для осуществления строительства жилого дома важное значение имеет надлежащее оформление технической и правовой документации.

Документы на право пользования земельными участками, выделенными под строительство индивидуального жилого дома, выдаются соответствующими исполкомами городского (поселкового) Совета народных депутатов (ч. 2, ст. 21 Земельного кодекса УССР).

---

[1] СП УССР, 1984, № 3, ст 21

Право землепользования индивидуальных застройщиков городской зоны свидетельствуется в книгах регистрации исполкома городских (поселковых) Советов народных депутатов в порядке, предусмотренном специальной Инструкцией о порядке обмена и учета земель городов и посёлков городского типа.

Наиболее полно отражает права и обязанности сторон управления (отдела) коммунального хозяйства и индивидуального застройщика договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на праве личной собственности.

Необходимо указать на то, что в 60-е годы с целью более рационального использования земельных фондов был принят ряд мер по ограничению индивидуального жилищного строительства. Повсеместно был запрещен отвод земельных участков гражданам под индивидуальное строительство дач [1].

Запрещен также отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в столицах союзных республик и прекращена в этих городах выдача кредита индивидуальным застройщикам [2].

В Украинской ССР, кроме Киева, запрещен отвод земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городах Харькове, Днепропетровске, Львове, Донецке, Запорожье, Севастополе, в городах и поселках Крымской области, расположенных в курортной зоне на побережье Черного моря от Керчи до Евпатории, а также во всей трехкилометровой зоне Черноморского побережья [3].

Следует подчеркнуть, что ЦК КПСС в своем постановлении от 25 февраля 1983 г. указал на то, что неоправдано сокращаются объемы индивидуальной застройки жилья, и особенно на селе [4].

Отвод земельных участков для индивидуального жилищного строительства производится в строгом соответствии с генеральными планами развития городов, поселков и пригородных зон.

В Положении о землях городов и поселков городского типа Украинской ССР, утвержденном постановлением Совета Министров УССР от 20 марта 1984 г. № 136, на основе генерального плана города разрабатываются проекты детальной планировки жилых районов и микрорайонов [5].

Земельные участки в городах и поселках городского типа предоставляются гражданам в бессрочное или временное пользование исполнительными комитетами городских, поселковых Советов народных депутатов по заявлению граждан в месячный срок. При отказе в предоставлении земельного участка указывается причина отказа.

Право землепользования граждан удостоверяется: а) при бессрочном пользовании — записью в реестровой книге исполнительного комитета городского, поселкового Совета народных депутатов, о чем на плане земельного участка производится соответствующая надпись; б) при временном землепользовании — решением исполнительного комитета городского, поселкового Совета народных депутатов.

Совладельцы индивидуального жилого дома пользуются земельным участком совместно. Порядок пользования им определяется совладельцами дома в зависимости от размера долей в совместной собственности на дом.

Споры между совладельцами индивидуальных строений на землях городов, поселков городского типа и на отводимых исполнительными комитетами сельских Советов народных депутатов земельных участков в сель-

---

[1] СП СССР, 1961, № 1, ст. 2; № 4, ст. 23.
[2] СП СССР, 1962, № 12, ст. 93.
[3] СП УССР, 1962, № 7, ст. 93; 1969, № 4, ст. 55.
[4] СП СССР, 1983, № 6, ст. 115.
[5] СП УССР, 1984, № 3, ст. 21.

ских населенных пунктах о порядке пользования общим земельным участком рассматриваются судами (ст. 167 Земельного кодекса УССР).

В законодательстве не указывается, в каком размере может пользоваться земельным участком каждый сособственник домовладения. Судебная практика исходит из того, что ни размер доли в праве собственности на строение, ни фактический раздел жилой площади между собственниками, ни проживание или непроживание в данном доме, не являются решающими при рассмотрении спора о праве пользования земельным участком. Обычно спор о порядке пользования общим земельным участком решается с учетом конкретных обстоятельств.

На практике возникают вопросы о том, в каких размерах необходимо предоставлять земельные участки гражданам, которым перешло право на жилой дом от тех граждан, которые имели право на земельный участок большого размера.

При переходе строения в собственность нескольких лиц,— говорится в ст. 90 Земельного кодекса УССР,— земельный участок переходит в пользование всех совладельцев строения. Если прежний владелец строения получил земельный участок на льготных условиях по нормам, превышающим действующие нормы, за новым собственником дома может быть закреплен в пользование земельный участок исходя из норм, установленных статьями 88 и 102 Земельного кодекса, т. е. в городах — от 0,03 до 0,06 га, в поселках городского типа — от 0,07 до 0,12 гектара [1] с учетом местных условий независимо от количества членов семьи.

Договор на строительство индивидуального жилого дома. Для оформления индивидуального жилищного строительства обязательна письменная форма договора.

Жилые дома должны возводиться в строгом соответствии с действующими в союзных республиках нормативными актами, в том числе Типовыми договорами о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке. Следовательно, в союзных республиках имеются специальные Типовые договоры на выполнение проектно-изыскательных работ на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками и Типовые договоры на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками.

На Украине такие договоры утверждены постановлением Совета Министров УССР от 7 апреля 1983 г. № 150 [2].

В Типовом договоре на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками указаны стороны договора, их обязательства, стоимость работ, время оплаты строительства, срок сдачи объекта в эксплуатацию и санкции за невыполнение договорных объектов [3].

Как видим, прежде чем приступить к индивидуальному жилищному строительству, необходимо его надлежащим образом оформить.

Под оформлением в праве надо понимать совершение какого-либо действия, исполнение определенной, точно указанной формы для придания юридической силы определенному факту, обстоятельству.

Самовольная постройка индивидуального дома. Согласно ст. 44 Основ жилищного законодательства граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), не могут быть лишены права пользования им, кроме случаев, установленных законодательством Союза ССР и союзных республик. Действующее законодательство запрещает самовольное индивидуальное жилищное строительство.

Согласно Гражданским кодексам союзных республик самовольная постройка индивидуального жилого дома не допускается.

---

[1] СП УССР, 1984, № 3, ст. 21.

[2] СП УССР, 1983, № 4, ст 18.

[3] Указанные договоры при этом прилагаются (см. с 120—121)

Гражданин, построивший дом или часть его (пристройка) без разрешения, или без надлежащего утвержденного проекта или с грубым нарушением основных норм и правил,— говорится в ст. 105 Гражданского кодекса УССР,— не вправе распоряжаться этим домом или пристройкой (продавать, сдавать в наем и т. п.).

По иску исполкома районного, городского Совета народных депутатов такой дом может быть безвозмездно изъят судом и зачислен в фонд местного Совета народных депутатов или по решению исполкома райсовета, городского Совета народных депутатов снесен самим гражданином, осуществившим самовольное строительство, либо за его счет.

Пленум Верховного суда УССР в постановлении от 19 сентября 1975 г. № 9 «О практике применения судами Украинской ССР ст. 105 Гражданского кодекса УССР» [1] указал, что если жилой дом построен по надлежащим образом утвержденному проекту, но лицом, которое пользуется земельным участком в порядке незаконной его переуступки, то такой дом также следует рассматривать как самовольное строительство с последствиями, предусмотренными ст. 105 ГК УССР.

В этом же постановлении Пленум указал, что надлежащим разрешением на строительство индивидуального жилого дома в городах и поселках городского типа считается решение исполкома соответствующего поселкового, районного, городского Совета народных депутатов о выделении земельного участка для строительства. Кроме того, должны быть: а) акт о предоставлении застройщику земельного участка и об определении его границ в натуре; б) надлежащим образом утвержденный проект застройки; нотариально утвержденный договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на праве личной собственности; г) разрешение органов архитектурно-строительного контроля на проведение строительных работ.

Надлежащим оформлением права на строительство в сельской местности, отмечалось на Пленуме Верховного Суда УССР, считается такое оформление, которое содержит следующие документы: а) решение о выделении земельного участка, принятое общим собранием членов колхоза (собранием уполномоченных) или администрацией совхоза, предприятия, организации или учреждения, в соответствующих случаях утвержденных исполкомом сельского Совета народных депутатов с согласием на строительство; б) надлежащим образом утвержденный проект дома; в) свидетельство на застройку приусадебного участка.

Как отмечалось на Пленуме Верховного Суда УССР, самовольным строительством должно признаваться также строительство без разрешения местного Совета народных депутатов нового дома вместо разрушенного, расположенного на ранее отведенном земельном участке, а также переоборудование нежилого строения в жилое.

Поскольку согласно ст. 105 ГК УССР правило о бесплатном изъятии самовольно пристроенных строений и зачислении их в фонд местных Советов народных депутатов применяется лишь по отношению к тем домам и пристройкам, которые являются пригодными для постоянного в них проживания, то требование о безвозмездном изъятии дома или пристройки, находящихся в стадии строительства и на момент предъявления иска являющихся непригодными для постоянного в них проживания, не подлежит удовлетворению судом. В таком случае исполнительный комитет районного, городского Совета народных депутатов имеет право сам решить вопрос о сносе строения.

В том случае, если индивидуальный жилой дом построен большего

---

[1] Збірник постанов Пленуму Верховного суду УРСР.— К.: Політвидав України, 1977 с. 17, 24—27

размера, чем это предусмотрено проектом, то бесплатному изъятию подлежит не только та часть, которая превышает установленный проектом размер, но и весь дом. Если же речь идет об изъятии самовольно построенной пристройки, то изъятию подлежит только пристройка, а не весь дом или часть дома.

На практике возникало много споров по поводу того, что следует понимать под грубым нарушением основных строительных норм и правил строительства, указанным в ст. 105 ГК УССР, а что под незначительным.

Пленум Верховного Суда УССР в указанном постановлении разъяснил, что под грубым нарушением основных строительных норм и правил следует понимать, в частности, существенное отклонение от утвержденного проекта застройки, несоблюдение архитектурных и санитарных требований, а также изменение отдельных конструкторских элементов дома, которое отрицательно отражается на крепости дома. При решении вопроса о том, является отклонение от проекта существенным или незначительным, необходимо в каждом отдельном случае также выяснить, насколько возведенное строение по размеру соответствует той площади, этажности и иным условиям, которые предусмотрены проектом. Учитывается также то, как влияет допущенное нарушение на планировку, застройку, благоустройство улицы, содержание смежных участков и пр.

Это толкование почти полностью совпадает с толкованием Верховного Суда СССР в его постановлении от 25 февраля 1977 г. В нем сказано, что существенными отступлениями от проекта, в частности, являются: а) нарушение этажности; б) значительное превышение предусмотренных утвержденным проектом габаритов дома; в) возведение строения с нарушением планировки; застройки и благоустройства населенного пункта, улицы [1].

В случаях необходимости суд вправе назначить экспертизу для установления всех указанных обстоятельств. Если отклонения от проекта являются незначительными, исполком районного, городского Совета народных депутатов вправе предложить застройщику устранить их. Вопросы устранения указанных незначительных отклонений от проекта суду не подведомственны. Они подлежат рассмотрению в административном порядке.

По иному решается вопрос о существенных отклонениях от проекта. В случае грубого нарушения строительных норм и правил, которые можно устранить, суд может предоставить ответчику определенный срок для приведения строения в надлежащее состояние. Если же ответчик уклоняется от устранения таких нарушений, суд выносит решение о безвозмездном изъятии строения и передаче его в фонд местного Совета народных депутатов [2].

Самовольно построенная часть дома (пристройка) может быть безвозмездно изъята и передана в фонд местного Совета в том случае, если изымаемое помещение является самостоятельным объектом пользования или может быть превращено в таковое.

В указанном постановлении Пленума Верховного суда УССР от 25 февраля 1975 г. также разъяснены такие вопросы, как срок исковой давности по делам данной категории, порядок выселения лиц, проживающих в домах, подлежащих бесплатному изъятию, кто может предъявлять в суд иски об изъятии самовольно построенных домов и какие документы должны быть приобщены к исковому заявлению.

Право выбора того или иного способа борьбы с самовольными постройками предоставляется только исполкому местного Совета народных депута-

---

[1] Бюл. Верховного суда СССР, 1977, № 2, с. 16.
[2] Радянське право, 1976, № 12, с. 85—86.

тов. Именно он решает, как поступить с самовольно возведенным строением (в административном или в судебном порядке), он принимает также соответствующие санкции.

Кроме указанных административных и судебных мер борьбы с самовольным строительством, исполкомы местных Советов народных депутатов после принятия мер административного воздействия, могут направить все материалы следственным органам для привлечения виновного к уголовной ответственности за самовольное возведение индивидуального жилого дома.

Согласно ст. 199 Уголовного кодекса УССР за самовольное строительство жилого дома, если за такое же действие были уже применены меры административного воздействия, виновные наказываются исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года с конфискацией незаконно возведенного строения [1].

При рассмотрении судами дел по ч. 2 ст. 199 Уголовного кодекса УССР о нарушении при строительстве жилого дома предусмотренных законом предельных норм жилой площади суды должны устанавливать, кем и когда было разрешено строительство дома, каков размер жилой площади и когда оно построено.

Специальными нормами по борьбе с самовольным строительством предусмотрено, что граждане, осуществляющие самовольное индивидуальное строительство, не вправе обращаться в суд с иском о признании за ними права собственности на самовольно возведенные ими строение и пристройки. Судам такие дела не подведомственны. Кроме того, до тех пор пока местный исполком Совета народных депутатов не вынес решения о способе ликвидации самовольно возведенной постройки, застройщик не освобождается от обязанности платить налог со строений, земельную ренту и вносить страховые платежи по обязательному окладному страхованию строений.

Действующее законодательство не дает суду права лишать бывшего собственника и лиц, с ним проживающих, возможности пользоваться жилой площадью в доме при безвозмездном изъятии и зачислении дома в фонд местного Совета народных депутатов. Обычно лишение гражданина права пользования жилым помещением в государственном доме влечет за собой выселение из этого помещения. Однако всякое выселение должно быть основано на законе. Если такого закона нет, значит выселение (лишение права пользования жилым помещением) не допускается [2]. Поэтому исполком местного Совета народных депутатов своим решением либо устанавливает гражданину срок для сноса самовольно возведенных строений и приведения в порядок земельного участка, либо сносит их своими средствами, но за счет гражданина, осуществившего самовольное строительство. Обжаловать это решение гражданин вправе лишь в административном порядке.

В том случае, когда дом по решению суда зачисляется в фонд местного Совета, все жильцы этого дома, в том числе и бывший собственник, продолжают в нем проживать, но не на праве собственности, а на правах нанимателей. Они могут быть выселены лишь в случаях, предусмотренных законом, регулирующим порядок выселения нанимателей из государственного жилого помещения.

Характерной особенностью индивидуального жилищного строительства является и то обстоятельство, что до момента принятия дома в эксплуатацию в надлежащем порядке застройщик является собственником лишь строительных материалов, из которых возведен дом. Поэтому строительные материалы, полученные в результате сноса строения, являются

---

[1] Ведомости Верховного Совета УССР, 1962, № 37, ст. 461.

[2] Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда УССР от 25 апреля 1973 г. (Рад. право, 1973, № 9, с. 110).

собственностью застройщика и исполкому местного Совета народных депутатов не передаются.

Пленум Верховного суда СССР в постановлении от 25 февраля 1977 г. «О применении законодательства при рассмотрении судами дел об изъятии домов, построенных гражданами с нарушением действующих правил» [1] указал, что при разрешении дел данной категории иск может быть рассмотрен лишь в том случае, если исполнительный комитет районного (городского) Совета народных депутатов принял решение не о сносе дома либо его частей, а о передаче материалов в суд об изъятии и о зачислении дома в фонд местного Совета.

Санкции к самовольному строительству применяются независимо от времени застройки дома или его части. Однако изъятие дома на основании ст. 105 ГК УССР допускается только при условии вины гражданина в самовольном строительстве.

Изучение практики показывает, что самовольное индивидуальное жилищное строительство имеет место в ряде союзных республик, в том числе и на Украине, несмотря на принятие ряда нормативных актов и на то, что правительства союзных республик обращали внимание местных Советов на необходимость усиления борьбы с самовольным индивидуальным строительством.

Законодательство, регулирующее коллективное жилищное строительство. Разновидностью индивидуального жилищного строительства является новая форма жилищного строительства домов, возникшая в результате инициативы трудовых коллективов.

В соответствии с действующим законодательством рабочие и служащие могут объединяться по месту работы в жилищно-строительные коллективы индивидуальных застройщиков.

Финансировались стройки за счет членов коллектива.

Жилищно-строительные коллективы отличаются от жилищно-строительных кооперативов.

Положение о сооружении жилищно-строительными коллективами многоквартирных жилых домов на праве личной собственности включает обширный круг вопросов, регламентируемых в правовом порядке.

Жилищно-строительные коллективы создавались при предприятиях, организациях и учреждениях. Их целью было более успешное строительство силами индивидуальных застройщиков на началах трудовой взаимопомощи многоквартирных домов по типовым проектам и одноквартирных жилых домов при сохранении права личной собственности одного застройщика на одну квартиру в многоквартирном доме и праве личной собственности на один дом в одноквартирном доме.

Таким образом, эти коллективы организуются для совместного строительства своими силами на началах трудовой взаимопомощи многоквартирных жилых домов по типовым проектам с сохранением права личной собственности одного застройщика на одну квартиру и одноквартирных домов на праве личной собственности жилой площадью не более 60 кв. м. Объединение индивидуальных застройщиков в коллектив оформляется заключаемым всеми участниками договором, который удостоверяется в нотариальном порядке.

Для создания жилищно-строительного коллектива необходимы: а) приказ руководителя соответствующего предприятия (организации) или решение местного органа власти; б) соглашение (договор) между участниками этого коллектива.

Согласно действующему в РСФСР Положению о жилищно-строительных коллективах, в договоре, заключенном между участниками, должны

---

[1] Бюл. Верховного суда СССР, 1977, № 2, с. 16.

содержаться определенные данные, а именно: а) имена, отчества и фамилии участников коллектива; б) какие, где и в какой срок будут строиться жилые дома; в) в каком порядке и какими способами они будут возводиться; г) размер квартиры или одноэтажного дома; д) количество труда, денежных средств строительных материалов и другого имущества, которые каждый застройщик вкладывает в коллективное строительство соответственно размеру закрепленной за ним квартиры или дома; е) обязательство членов коллектива принимать участие в общих расходах строительства; ж) условия эксплуатации дома и юридические адреса членов коллектива.

В соответствии с п. 2 Положения о жилищно-строительных коллективах размер земельных участков для жилищно-строительных коллективов был указан: а) для одно- и двухэтажных 2-квартирных жилых домов в городах — 600—800 кв. м, в поселках городского типа 800—900 кв. м; б) для одно- и двухэтажных 4-квартирных жилых домов в городах 1000—1200 кв. м, в поселках городского типа 1200—1400 кв. м на дом; в) для 8-квартирных жилых домов в городах и поселках городского типа 1200—1600 кв. м на дом.

Разрешалось блокирование двухэтажных 8-квартирных домов с увеличением земельного участка свыше размера, установленного для 8-квартирного дома, из расчета 150 кв. м на каждую дополнительную квартиру сверх восьми. Для спаренных домов, возводимых индивидуальными застройщиками, с количеством комнат в каждой половине спаренного дома не более пяти, земельные участки в городах отводились в размере 600—800 кв. м, а в поселках городского типа — 800—900 кв. м на дом.

Члены жилищно-строительного коллектива, как участники простого товарищества, должны возвести на отведенном земельном участке жилой дом (дома) и надворные постройки в строгом соответствии с планом застройки и выполнить другие работы, связанные с благоустройством усадьбы. В случае нарушения этих условий коллектив обязан произвести в постройке за свой счет соответствующие изменения и исправления согласно указаниям архитектурно-строительного контроля (исполкома местного Совета народных депутатов или отдела жилищно-коммунального хозяйства). Все эти указания для коллектива являются обязательными. При невыполнении их в установленный срок, а также в случае возведения на участке строений, не предусмотренных договором, исполком городского (районного) Совета народных депутатов приостанавливает строительство и принимает решение о сносе в течение месяца всех построек или их частей, не соответствующих проекту (п. 8 Типового договора жилищного строительства УССР).

Жилой дом и прочие сооружения должны быть построены в установленные сроки. Коллектив обязан приступить к строительству не позднее чем через год со дня подписания договора о предоставлении земельного участка и закончить его полностью в срок не более трех лет (ст. 4 Типового договора УССР).

Если сроки строительства жилого дома и прочих сооружений нарушены по независящим от коллектива причинам, то они могут быть продлены исполкомом городского (районного) Совета народных депутатов не более чем на один год (ст. 5 Типового договора жилищного строительства УССР). За нарушение сроков начала и окончания строительства исполком городского (районного) Совета депутатов трудящихся применяет соответствующие санкции.

Те части многоэтажного коллективного дома, говорится в Положении, которые обслуживают все квартиры, составляют общую собственность членов коллектива и содержатся и ремонтируются на их общие средства (ст. 23).

Другие вопросы строительства, содержания и ремонта домов и других сооружений жилищно-строительных коллективов содержатся в Положениях

о жилищно-строительных коллективах и Типовых договорах о предоставлении жилищно-строительному коллективу земельного участка. Вместо жилищно-строительных коллективов сейчас организовываются как в городах и поселках, так и в сельской местности жилищно-строительные кооперативы.

Глава 7
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О СЕЛЬСКОМ ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Совместные постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР о сельском жилищном строительстве. ЦК КПСС и Советское правительство придают большое значение сельскому жилищному строительству. Все больше и больше средств выделяется государством на сельское строительство. Поставлена цель — обеспечить семьи колхозников и рабочих совхозов, как правило, отдельными благоустроенными жилыми домами с приусадебными участками и надворными постройками для скота и птицы, личных транспортных средств.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР 12 сентября 1968 г. приняли специальное постановление № 728 «Об упорядочении строительства на селе»[1], в котором было указано: считать одной из важнейших задач ЦК Компартий и советов министров союзных республик, Министерства сельского хозяйства СССР, Министерства сельского строительства СССР, Министерства мелиорации и водного хозяйства СССР, крайкомов, обкомов и райкомов партии и исполкомов местных Советов в области сельского строительства постепенное преобразование населенных пунктов в благоустроенные поселки с хорошими жилищными и культурно-бытовыми условиями.

Строительство таких благоустроенных поселков должно осуществляться в соответствии с проектами районной планировки и проектами планировки и застройки этих поселков, разрабатываемыми на основе планов развития совхозов и колхозов и их производственной специализации, а также в увязке с перспективным планом развития и размещения отраслей народного хозяйства.

При проектировании и строительстве благоустроенных поселков в сельской местности следует учитывать различные условия сельскохозяйственного производства, национальные особенности населения, окружающий ландшафт. Поселки в сельской местности должны иметь привлекательный архитектурный облик. При проектировании и их застройке следует творчески использовать лучшие достижения современной архитектуры и богатое наследие народного зодчества.

В указанном постановлении был намечен ряд мер, направленных на развитие индивидуального и кооперативного жилищного строительства в сельской местности рабочими и служащими совхозов, предприятий, колхозниками, сельской интеллигенцией, а также жилищного строительства, осуществляемого за счет общественных фондов колхозов.

Министерство сельского хозяйства СССР и советы министров союзных республик обязаны были принять меры по созданию по единому плану производственно-технической базы для государственных и межколхозных строительных организаций, обеспечивающей внедрение индустриальных методов в сельское строительство и эффективное использование капитальных вложений, широкое применение местных строительных материалов.

---

[1] СП СССР, 1968, № 18, ст. 121

ЦК КПСС и Совет Министров СССР обязали Министерство сельского строительства СССР и Министерство сельского хозяйства СССР организовать работу по привлечению и обучению колхозников и рабочих совхозов строительным специальностям для участия их в строительстве на селе в осенне-зимний период.

В результате принятых мер в сельской местности значительно выросли строительные организации.

Важную роль в развитии сельского жилищного строительства имело постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 марта 1982 г. № 197 «О комплексном развитии сельского хозяйства в районах Сибири, Дальнего Востока и в Курганской области» [1].

Исходя из решений XXV и XXVI съездов КПСС и в целях комплексного развития и осуществления программы интенсификации сельского хозяйства ЦК КПСС и Совет Министров СССР поставили в качестве одной из главных задач партийных, советских, сельскохозяйственных органов и научных учреждений Сибири, Дальнего Востока и Курганской области обеспечение ряда мер, в том числе преобразование сел и деревень в благоустроенные поселки.

Госстрою СССР и Совету Министров РСФСР предложено разработать и по согласованию с Госпланом СССР утвердить в 1984 г. на двенадцатую пятилетку комплексную схему развития и расширения материально-технической базы строительства в районах Сибири, Дальнего Востока и в Курганской области.

24 мая 1982 г. Центральный комитет КПСС и Совет Министров СССР приняли постановление № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» [2].

В этом постановлении указывалось, что за девятую и десятую пятилетки в сельской местности введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 294,0 млн. кв. м. Многие села коренным образом меняют свой облик, приобретают черты крупных населенных пунктов со всеми видами культурного и бытового обслуживания населения.

Однако осуществляемые в этой области меры,— отмечалось в постановлении,— еще недостаточны. Не полностью выполняются задания по вводу в эксплуатацию жилых домов, объектов коммунального хозяйства и культурно-бытового назначения.

Центральный комитет КПСС и Совет Министров СССР указали на то, что они рассматривают меры по социальному преобразованию села как составную часть Продовольственной программы. Осуществление этих мер требует значительного улучшения организации и увеличения объемов жилищного строительства на селе.

Коммунистическая партия, Советское правительство обязали ряд партийных, советских и хозяйственных органов осуществить в 1982—1990 годах комплексные мероприятия по социально-экономическому развитию села, направленные на дальнейшее преобразование сельских населенных пунктов в благоустроенные поселки, значительное увеличение объема жилищного, коммунального и культурно-бытового строительства, развитие кооперативного и индивидуального жилищного строительства.

Этим же постановлением определены соответствующие задания по строительству и вводу в эксплуатацию в одиннадцатой пятилетке в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях жилых домов общей площадью 176 млн. кв. м, в том числе за счет средств населения и жилищно-строительных кооперативов — 51,0 млн. кв. м.

---

[1] СП СССР, 1982, № 14, с. 243—250.
[2] СП СССР, 182, № 17, ст. 93.

В двенадцатой пятилетке объем жилищного строительства на селе намечено увеличить на 15—18 %.

Госплану СССР поручено при разработке проекта плана на 1986—1990 годы распределить установленные в постановлении задания по строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов, объектов коммунального хозяйства и культурно-бытового назначения и дорог по союзным республикам, министерствам и ведомствам СССР, а также предусмотреть выделение капитальных вложений и материально-технических ресурсов, необходимых для выполнения указанных заданий.

Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР дали конкретные четкие задания организациям и ведомствам, что именно необходимо предпринять с целью выполнения указанного постановления от 24 мая 1982 г.

Госплан СССР совместно с советами министров союзных республик обязан определить на 1983—1990 годы для строительных и других министерств и ведомств объемы работ по строительству объектов на селе, имея в виду обеспечить в 1990 году в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях выполнение подрядным способом строительно-монтажных работ (без мелиоративного строительства) в размере 75—80 % установленного им лимита.

Установлено, что начиная с 1983 года годовые планы ввода в эксплуатацию жилых домов, объектов коммунального хозяйства, культурно-бытового назначения и просвещения в совхозах и других государственных сельскохозяйственных предприятиях по подрядным строительно-монтажным организациям утверждаются заказчиками совместно с министерствами и ведомствами-подрядчиками, без изменения при этом соответствующих заданий, установленных заказчикам в плане экономического и социального развития, как в целом, так и по кварталам.

ЦСУ СССР поручено ввести отчетность по выполнению подрядными строительно-монтажными организациями установленных им планов ввода в эксплуатацию указанных объектов.

Министерству сельского строительства СССР предложено осуществить мероприятия по развитию материально-технической базы подведомственных строительно-монтажных организаций, с тем чтобы обеспечить к концу 1990 года выполнение работ по строительству объектов на селе в объеме до 7 млрд. рублей.

Советы министров союзных республик, министерства и ведомства СССР при разработке пятилетних и годовых планов капитального строительства должны предусматривать использование в среднем 15 % мощностей городских домостроительных комбинатов для строительства жилых домов, школ и дошкольных учреждений в колхозах и совхозах.

Советам министров союзных республик предоставлено право направлять на строительство жилых домов и объектов культурно-бытового назначения в экономически слабых колхозах и совхозах до 10 % капвложений, выделяемых совету министров союзной республики на строительство объектов непроизводственного назначения в городах и промышленных центрах.

Республиканское законодательство по сельскому жилищному строительству. В соответствии с указаниями партии и Советского государства в союзных республиках были также приняты соответствующие постановления.

Центральный Комитет Компартии Украины и Совет Министров УССР 19 ноября 1982 г. приняли постановление № 501 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения»[1], которое направлено на решение

[1] СП УССР, 1982, № 10, ст. 83.

вопросов строительства жилья, ремонта домов, приобретения необходимых строительных материалов и т. д.

Разработан конкретный план строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов в одиннадцатой и двенадцатой пятилетках.

Госплан УССР совместно с сельскохозяйственными министерствами и ведомствами УССР обязан определить на 1983—1990 годы для строительных и других министерств и ведомств объемы работ по строительству объектов на селе, имея в виду обеспечить в 1990 году в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях выполнение подрядным способом строительно-монтажных работ (без мелиоративного строительства) в размере 75—80 % установленного им лимита.

Советам народных депутатов, их исполнительным комитетам в соответствии с решениями майского (1982 г.) Пленума ЦК КПСС, последующими Пленумами ЦК КПСС и постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» [1] сосредоточить усилия на реализации разработанной ЦК Компартии Украины и Советом Министров УССР Комплексной программы социально-культурного развития сел на одиннадцатую пятилетку и на период до 1990 года с тем, чтобы до конца следующего пятилетия приблизить к нормативам в большинстве областей уровень обеспеченности сельского населения объектами социально-культурного и бытового назначения создать необходимые условия для закрепления кадров на селе.

С этой целью Верховный Совет УССР обязал местные Советы: а) совершенствовать практику планирования экономического и социального развития районов, поселков и сел, обеспечивать их комплексную застройку и благоустройство, повышение архитектурно-художественного уровня сооружений; б) принять меры к значительному увеличению строительства в колхозах и совхозах благоустроенных жилых домов с хозяйственными помещениями, всемерно способствовать расширению кооперативного и индивидуального жилищного строительства, оказывать застройщикам всестороннюю помощь финансовыми и материальными ресурсами, внедрять новые типовые проекты, заботиться о содержании в должном порядке имеющихся построек и усадеб; в) шире практиковать объединение средств предприятий, колхозов и совхозов для сооружения в сельской местности объектов социально-бытового и культурного назначения, использовать для этой цели мощности городских домостроительных комбинатов; г) полнее использовать лучший опыт решения социальных задач на селе, накопленный в Крымской, Черкасской, Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Харьковской, Херсонской и других областях.

Госплану УССР, Госстрою УССР, Минсельстрою УССР, Минтяжстрою УССР, Минпромстрою УССР, Укрмежколхозстрою принять меры к дальнейшему развитию материально-технической базы строительно-монтажных организаций, обеспечению выполнения планов ввода в действие жилья и объектов коммунально-бытового и социально-культурного назначения на селе, полному использованию капитальных вложений, выделяемых для этой цели, улучшению качества, сокращению сроков возведения объектов и уменьшению объемов незавершенного строительства.

Минстройматериалов УССР, Укрмежколхозстрою, Минсельхозу УССР, Минместпрому УССР увеличивать производство местных строительных материалов для более полного обеспечения ими нужд сельского строительства.

Минсельхозу УССР, Минсовхозов УССР, Минплодоовощхозу УССР,

---

[1] СП СССР, 1982, № 17, ст. 93.

Минзагу УССР, Минмясомолпрому УССР, Минпищепрому УССР, Минводхозу УССР, Минлесхозу УССР, Госкомсельхозтехнике УССР, Главплодвинпрому УССР и их органам на местах настойчиво проводить работу по улучшению производственных и жилищно-коммунальных условий тружеников села, оказывать колхозам, совхозам, предприятиям и организациям всестороннюю помощь в выполнении намеченных планов жилищного и культурно-бытового строительства, эффективном использовании средств, предусмотренных на социальное развитие трудовых коллективов.

В материалах XXVI съезда КПСС предусмотрено, чтобы к 1990 году добиться в основном обеспечения каждой семьи отдельной квартирой. Этот принцип закреплен и в жилищном законодательстве.

Основы жилищного законодательства и Жилищные кодексы союзных республик устанавливают справедливое распределение жилых помещений и предоставление жилья каждой семье, как правило, в виде отдельной квартиры.

В деле реализации конституционного права на жилище важное значение имеет жилищное законодательство, ибо в нынешней пятилетке, как указывалось, надлежит предоставить жилье только на Украине 2,5 млн. семей. Необходимо также осуществить меры по улучшению эксплуатации жилищного фонда и его сохранности.

Раздел II. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Глава 1

КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Понятие жилищного законодательства. В отличие от жилищно-строительного законодательства, которое регулирует отношения, складывающиеся при планировании, финансировании, проектировании строительства, при оценке его качества, приемке жилых домов в эксплуатацию и другие вопросы, касающиеся жилищного строительства, жилищное законодательство призвано содействовать обеспечению права граждан на жилище, эффективному использованию и охране жилищного фонда.

Конституция СССР 1977 года значительно расширила права граждан. Закрепленные Конституцией основные права граждан СССР, включают и право на жилище.

Осуществление гарантированного Конституцией СССР права на жилище, его неприкосновенность потребовали более четкого правового регулирования отношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями.

В связи с принятием новой Конституции СССР внесены изменения и дополнения в текущее жилищное законодательство. Было одобрено, в частности, предложение о том, чтобы были приняты Основы жилищного законодательства и республиканские жилищные кодексы.

Жилищное законодательство Союза ССР и союзных республик. В решении жилищного вопроса в СССР важное значение имеет увеличение национального дохода, объема жилищного строительства, снижение себестоимости и повышение качества строительства жилых домов. На решение жилищной проблемы направлено и жилищное законодательство, которое призвано активно содействовать полному и всестороннему разрешению жилищного вопроса в нашей стране.

Задача жилищного законодательства заключается в том, чтобы должным образом регулировать жилищные отношения в целях обеспечения гарантируемого Конституцией СССР права граждан на жилище, справедливого распределения жилья, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, укрепления законности в области многогранных жилищных отношений.

Жилищные отношения в СССР регулируются Основами жилищного законодательства и издаваемыми в соответствии с ними другими актами жилищного законодательства Союза ССР, Жилищными кодексами и иными актами жилищного законодательства союзных республик.

Принятые в 1981 году Верховным Советом Союза ССР Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик содержат наиболее важные, общие положения. Они имеют 7 разделов и 55 статей. В первом разделе «Общие положения» изложены задачи жилищного законодательства, дан перечень имеющихся в нашей стране жилищных фондов, жилищные права и обязанности граждан, компетенция Союза ССР и союзных республик в области регулирования жилищных отношений. Во втором разделе регулируется порядок управления жилищным фондом. Порядок обеспечения граждан жилыми помещениями и пользования ими содержится в третьем разделе. Важное значение имеют обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт. Эти вопросы отражены в четвертом разделе. Пятый раздел: «Ответственность за нарушение жилищного законодательства» содержит в себе перечень нарушений жилищного законодательства, за которые граждане несут уголовную, административную, гражданскую или иную ответственность.

Жилищные споры,— сказано в шестом разделе,— разрешаются в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик судом, арбитражем, третейским и товарищеским судами, а также другими уполномоченными на то органами. Заключительный седьмой раздел регулирует порядок обеспечения жилыми помещениями граждан, направленных за границу. В нем содержится статья: «Международные договоры».

Республиканские Жилищные кодексы также имеют семь идентичных разделов, но с разным количеством статей. Они содержат в себе часть прежних правил и норм, выдержавших испытание временем на практике и отвечающих современным требованиям, и имеют также ряд новых важных положений.

Важную роль в правовом регулировании жилищных отношений кроме Основ и Жилищных кодексов имеют и другие нормативные акты, в том числе: Указы Верховного Совета Союза ССР, союзных и автономных республик, постановления Президиума Верховного Совета Союза ССР, союзных и автономных республик; постановления и распоряжения Совета Министров СССР, советов министров союзных и автономных республик; приказы, разъяснения и инструкции министров СССР, союзных и автономных республик, министерств и государственных комитетов; решения и распоряжения местных Советов и их исполкомов, касающиеся жилищного вопроса.

Особое значение для регулирования справедливого распределения жилья, владения, пользования и распоряжения жилым помещением имеют Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений; Примерный устав жилищно-строительного кооператива; Правила учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив; Правила обмена жилыми помещениями; Правила бронирования жилых помещений; Типовой договор на выполнение проектно-изыскательных работ на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками; Типовой договор на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками и многие другие законодательные акты.

Глава 2
ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ И УПРАВЛЕНИЕ ИМИ

Классификация жилищных фондов. Классификация жилищных фондов это деление существующих в нашей стране жилищных фондов на определенные виды. Она самым тесным образом связана с правовым регулированием жилищных отношений. В юридической литературе вопросам классификации жилищных фондов, имеющихся в нашей стране, уделено большое внимание [1] Объясняется это тем, что при классификации указанных фондов за критерии можно взять форму собственности, специальное назначение жилых помещений, их правовой режим и т. п.

В Основах жилищного законодательства, принятых на пятой сессии Верховного Совета СССР 24 июня 1981 года и вступивших в силу с 1 января 1982 года, значительно усилена охрана прав и интересов граждан в области жилищных отношений.

Особое внимание уделено в них классификации жилищных фондов; регулированию жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией СССР права граждан на жилище; справедливому распределению жилых помещений; надлежащему использованию и сохранности жилищного фонда, а также укреплению законности в области жилищных отношений.

Жилищное законодательство — это нормативные акты по вопросам, относящимся, естественно, к жилищным правоотношениям. Жилищные отношения многогранны. Конституционное право советских граждан на жилище может удовлетворяться в различных формах за счет различных фондов.

В результате проведенной в 1981—1983 гг. систематизации жилищного законодательства были пересмотрены все действующие жилищные законы и иные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения, устранена их несогласованность и противоречивость. Как по существу, так и по форме в результате кодификации приняты новые законодательные акты, которые с максимальной полнотой урегулировали жилищные отношения. Тем самым были заменены многие ранее действовавшие нормативные акты по жилищному праву, регулировавшие порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением и порядок управления жилищными фондами.

При классификации имеющихся в нашей стране жилищных фондов в основу была положена форма собственности

В Основах жилищного законодательства сказано, что находящиеся на территории СССР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд. Жилищный фонд состоит из четырех основных фондов. Он включает в себя: государственный жилищный фонд, состоящий из жилых домов и жилых помещений и других строений, принадлежащих государству; государственный жилищный фонд в свою очередь делится на фонд местных Советов и ведомственный фонд. Государственный жилищный фонд, находящийся в ведении местных Советов народных депутатов, называется жилищным фондом местных Советов, а фонд, находящийся в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств, называется ведомственным жилищным фондом. Общественный жилищный фонд состоит из жилых домов и жилых помещений в других строениях, принадлежащих колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям; фонд жилищно-строитель-

[1] Лісниченко Т. М. Організаційно-правові питання управління житловими фондами.— К.: Наук. думка, 1977, с. 9—19.

ных кооперативов состоит из жилых домов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам; индивидуальный жилищный фонд — т. е. дома, находящиеся в личной собственности граждан.

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. К правоотношениям, возникающим при владении, пользовании и распоряжении этими домами, применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда. В государственный и общественный жилищные фонды входят также жилые помещения, которые имеют особый правовой режим. К ним, в частности, относятся служебные жилые помещения и общежития.

Из общественного жилищного фонда, в который входят и дома кооперативных организаций, выделены в самостоятельный фонд дома жилищно-строительных кооперативов.

Кроме указанных фондов, в нашей стране имеется значительный жилищный фонд колхозников, т. е. жилые дома, находящиеся не в личной, а в совместной собственности колхозной семьи — так называемого колхозного двора.

Владение, пользование и распоряжение жилым домом колхозного двора имеет свои особенности.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера законом запрещается.

Управление жилищными фондами. В социалистическом обществе управление жилищными фондами приобретает научный характер. Оно основано на том, что основной городской жилищный фонд является общим достоянием всего советского народа. Цель управления состоит в развитии и увеличении жилищных фондов, совершенствовании всех общественных и личных отношений при владении, пользовании и распоряжении этими фондами.

В нашей стране жилищное строительство ведется высокими темпами. Объем жилищных фондов все увеличивается. Например, на Украине только за три года одиннадцатой пятилетки жилищный фонд, находящийся в ведении Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР, увеличился более чем на 12,0 млн. кв. м [1].

Динамизм жилищных фондов, их значение в жизнедеятельности человека требуют четкого правового регулирования их управления.

Управление жилищными фондами осуществляется широкой системой государственных и общественных организаций, руководимых коммунистической партией, целью которой является привлечение все более широких масс к активному участию в управлении на всех его уровнях.

В Основах жилищного законодательства сказано, что государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется Советом Министров СССР, советами министров союзных республик, советами министров автономных республик, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик.

Важная роль в управлении жилищными фондами отводится общественным организациям и особенно профессиональным союзам.

Компетенция каждого органа, регулирующего жилищные отношения, определена законом, Положением, Уставом или иным законодательным

[1] Закон о жилье.— Рабочая газ., 1983, 28 дек.

актом. Так, в соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик ведению Союза ССР в области регулирования жилищных отношений подлежат:

1) обеспечение единства законодательного регулирования жилищных отношений;

2) руководство жилищным хозяйством союзного подчинения, общее руководство жилищным хозяйством союзно-республиканского подчинения;

3) установление общих начал организации и деятельности органов государственного управления жилищным хозяйством;

4) утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда по союзным республикам, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР;

5) проведение единой технической политики в области ремонта жилищного фонда;

6) установление нормативов расходования финансовых и материальных ресурсов на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда по союзным республикам, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР;

7) установление единого порядка государственного учета жилищного фонда;

8) установление основных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими;

9) установление размера квартирной платы и льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

10) установление основных правил организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов;

11) государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и установление порядка его осуществления;

12) решение других вопросов общесоюзного значения в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в соответствии с Конституцией СССР и Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик.

Вне пределов компетенции Союза ССР ведению союзных республик подлежат регулированию следующие жилищные отношения:

1) законодательное регулирование жилищных отношений в республике;

2) руководство жилищным хозяйством союзно-республиканского и республиканского подчинения, установление порядка организации и деятельности органов государственного управления этим хозяйством;

3) утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда в республике;

4) осуществление государственного учета жилищного фонда на территории республики;

5) установление порядка учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими;

6) установление порядка и сроков внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги;

7) установление порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, прав и обязанностей их членов;

8) установление правил и норм технической эксплуатации жилых домов и правил пользования придомовыми территориями;

9) осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;

10) решение других вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, если они не отнесены к компетенции Союза ССР.

Круг полномочий каждого исполнительного комитета Совета народных депутатов определен в Жилищных кодексах союзных республик. Исполнительные комитеты областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов в пределах и в порядке, установленном законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР, на территории области (города республиканского подчинения) выполняют следующее:

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

2) руководят жилищным хозяйством, подчиненными предприятиями, учреждениями и организациями этой отрасли, обеспечивают комплексное развитие жилищного хозяйства;

3) осуществляют управление жилищным фондом местных Советов и обеспечивают его сохранность, правильную эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт;

4) осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного жилищного фонда, принимают меры к передаче его в ведение местных Советов;

5) принимают решения о переоборудовании и сносе непригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда;

6) осуществляют контроль на предприятиях, в учреждениях, организациях за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за правильностью распределения жилых помещений;

7) осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов;

8) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам.

Исполнительные комитеты областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные в их ведение законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов в пределах и в порядке, установленном законодательством, на территории своего района, города, района в городе осуществляют большую работу по управлению жилищными фондами. В Жилищном кодексе УССР сказано, что указанные исполнительные комитеты:

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

2) руководят жилищным хозяйством, обеспечивают надлежащее техническое состояние, капитальный и текущий ремонты жилищного фонда, находящегося в ведении Совета;

3) осуществляют управление жилищным фондом местных Советов;

4) осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного жилищного фонда;

5) осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также контроль за состоянием этого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях, утверждают решения о принятии граждан по месту работы на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

6) принимают решения о предоставлении жилых помещений в домах жилищного фонда местного Совета; утверждают совместные решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда;

7) осуществляют учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, утверждают списки лиц, вступающих в жилищно-строительный кооператив, и решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива о приеме в члены кооператива и о предоставлении квартиры;

8) осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов, отменяют противоречащие законодательству решения общего собрания или правления жилищно-строительного кооператива;

9) принимают решения о включении жилых помещений в число служебных; утверждают решения общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных о включении жилых помещений в домах колхозов в число служебных и перечень категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения;

10) выдают ордера на жилые помещения;

11) выдают охранные свидетельства (броню) на жилые помещения;

12) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам;

13) оказывают гражданам содействие в проведении ремонта жилых помещений.

Исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР и союзных республик.

Законом также определена компетенция исполкомов поселковых, сельских Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда. Они на своей территории проводят значительную работу по управлению жилищными фондами. В Жилищном кодексе УССР сказано, что эти исполкомы:

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

2) руководят жилищным хозяйством, обеспечивают правильную эксплуатацию и сохранность находящихся в ведении Совета жилых домов, организуют их капитальный и текущий ремонт;

3) осуществляют управление жилищным фондом Совета;

4) осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также контроль за состоянием этого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях; утверждают решения о принятии граждан по месту работы на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

5) принимают решения о предоставлении жилых помещений в домах жилищного фонда Совета; утверждают совместные решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда;

6) осуществляют учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов;

7) выдают ордера на жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда;

8) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам;

9) оказывают гражданам содействие в проведении ремонта жилых помещений.

Исполнительные комитеты поселковых, сельских Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями.

Довольно многогранным является управление общественным жилищным фондом. Осуществляется оно органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами и положениями.

В соответствии со ст. 7 Конституции СССР профессиональные союзы и другие общественные организации также участвуют в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности в пределах своей компетенции, т. е. в соответствии со своими уставными задачами.

Под общественным контролем осуществляется учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установление очередности на получение жилой площади, а также вопросы распределения жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Государственные органы, предприятия, учреждения и организации, а также должностные лица обязаны всемерно учитывать предложения общественных организаций и граждан при осуществлении ими мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Значительный круг полномочий по управлению жилищными фондами предоставил Закон СССР **трудовым коллективам предприятий, учреждений, организаций.**

Согласно ст. 16 Закона о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями трудовые коллективы рассматривают и одобряют планы жилищного строительства, заслушивают отчеты об их выполнении. Трудовые коллективы принимают решения о строительстве жилья за счет фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства, фонда ширпотреба и других фондов предприятий, учреждений, организаций. Жилая площадь в домах, построенных за счет указанных фондов, не может быть передана другим организациям либо использована на иные цели без согласия трудового коллектива. Трудовые коллективы участвуют в решении вопросов, связанных с учетом лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и вносят соответствующие рекомендации, обеспечивают гласность в распределении жилья.

Закон предоставил трудовым коллективам право вносить предложения и об организации жилищно-строительных кооперативов.

В СССР имеется широкий круг других органов общественной самодеятельности, участвующих в управлении жилищным фондом и обеспечении его сохранности. Это — домовые и квартальные комитеты, а также другие органы общественной самодеятельности, которые в соответствии с положениями содействуют государственным органам в разработке и осуществлении мероприятий по улучшению эксплуатации жилищного фонда и обеспечению его сохранности, участвуют в осуществлении общественного контроля за качеством и сроками выполнения ремонта жилых домов, организации социалистического соревнования за образцовое содержание жилищного фонда и других мероприятий по управлению жилищным фондом и обеспечению его сохранности.

Активное участие по управлению жилищными фондами принимают граждане. Они участвуют в мероприятиях, направленных на улучшение, использование и обеспечение сохранности жилищного фонда, вносят государственным органам, предприятиям, учреждениям, организациям предложения по этим вопросам, принимают участие в проведении работ по благоустройству и озеленению придомовых территорий.

Специально уполномоченным органом, осуществляющим государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в союзных республиках, являются министерства жилищно-коммунального хозяйства.

Компетенция министерств жилищно-коммунального хозяйства союзных республик в области управления жилищными фондами, использования и обеспечения сохранности жилищного фонда определяется законодательством Союза ССР, Положением о министерствах. Положения эти утверждаются советами министров союзных республик.

Министерства жилищно-коммунального хозяйства координируют управление жилищным фондом, использование и обеспечение его сохранности с другими министерствами и ведомствами.

Главной задачей этих министерств является всестороннее развитие жилищно-коммунального хозяйства как составной части народного хозяйства республики. Они осуществляют руководство комплексным развитием и эксплуатацией жилищно-коммунального хозяйства как составной части народного хозяйства республики, а также комплексным развитием и эксплуатацией жилищно-коммунального хозяйства, независимо от подчиненности участвуют в рассмотрении проектов генеральных планов застройки городов и поселков городского типа и дают на них свои замечания. Причем замечания эти, сделанные в пределах компетенции министерства, являются обязательными.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР несет ответственность за состояние и дальнейшее развитие жилищно-коммунального хозяйства, его технико-экономический уровень, надлежащее качество услуг, предоставляемым гражданам, и за наиболее полное удовлетворение потребностей населения и народного хозяйства республики в жилищных и коммунальных услугах.

Кроме того, министерство жилищно-коммунального хозяйства руководит эксплуатацией жилищного фонда местных Советов народных депутатов и контролирует содержание жилищного фонда государственных, кооперативных и общественных организаций, жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности в городах и поселках городского типа.

Акты, издаваемые министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР в пределах его компетенции в области управления, использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, являются обязательными для министерств, государственных комитетов, ведомств, исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, предприятий, учреждений, организаций, а также жилищно-строительных кооперативов и граждан.

Республиканские жилищно-коммунальные министерства руководят жилищным хозяйством республики через отделы и управления жилищно-коммунального хозяйства исполкомов областных, городских, поселковых Советов народных депутатов и управляют жилищно-коммунальными предприятиями, организациями и учреждениями республиканского подчинения.

Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда созданы жилищно-эксплуатационные организации, обеспечивающие сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также осуществляют контроль за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, эксплуатация домов осуществляется непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией.

Типовое положение о жилищно-строительной организации утверждается советом министров союзной республики или министерством, государственным комитетом, ведомством СССР. Жилищно-эксплуатационные организации осуществляют свою деятельность на основе хозяйственного расчета.

Хозяйственный расчет, как известно,— это метод планового ведения социалистического хозяйства. Он основан на соизмерении затрат предприятия, организации на производство продукции с результатами производственно-хозяйственной деятельности, возмещении расходов доходами, обеспечении рентабельности производства, материальной заинтересованности и ответственности предприятия в выполнении плановых показателей, экономном использовании ресурсов.

Особая ценность хозрасчета состоит в том, что он позволяет сочетать интересы общества с интересами отдельного коллектива предприятия, организации и каждого трудящегося.

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда определен Жилищными кодексами союзных республик. В Жилищном кодексе УССР сказано, что государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет своей задачей обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-строительными кооперативами, должностными лицами и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда,— говорится в ст. 30 ЖК УССР,— осуществляется Советами народных депутатов, их исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством Союза ССР.

Специально уполномоченным органом государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда в УССР является Министерство жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР.

Глава 3
ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Порядок предоставления жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда. Обеспечение граждан благоустроенным жилищем является одной из главных программных задач экономической и социальной политики Коммунистической партии и Советского государства.

На XXVI съезде КПСС указывалось, что в одиннадцатой пятилетке, как и в прежние годы, жилищное строительство будет вестись в широких масштабах.

Вопросы жилищного строительства и предоставления жилых помещений всегда находились в центре внимания нашей партии и государства. Они четко регулируются действующим законодательством.

Правила предоставления жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда регулируются Основами жилищного законодательства СССР, законодательством Союза ССР, Жилищными

кодексами и иными актами союзных республик, а также Правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлении им жилых помещений, утверждаемыми советами министров союзных республик и республиканскими советами профсоюзов, Примерными уставами жилищно-строительного кооператива, утверждаемыми советами министров союзных республик, Указами Президиумов Верховного Совета союзных республик о внесении изменений и дополнений в Гражданские кодексы и другими законодательными актами союзных республик.

Право на получение жилого помещения в домах указанных фондов имеют все совершеннолетние граждане, т. е. те, возраст которых достиг 18 лет. Исключением из этого правила являются граждане, которые вступили в брак или поступили на работу в предусмотренных законом случаях до достижения ими восемнадцатилетнего возраста. Эти граждане приобретают право на получение жилья со времени вступления в брак или поступления на работу. Другие несовершеннолетние (в возрасте от 15 до 18 лет) осуществляют свое право на получение жилого помещения с согласия родителей или попечителей.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий,— говорится в ст. 18 Основ жилищного законодательства,— имеют право на получение в пользование жилого помещения государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР и союзных республик. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и союзных республик), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Как указывалось, кроме государственного и общественного жилищного фонда, у нас имеются и другие фонды.

Поэтому нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов и граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, а также другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

В тех случаях, когда член жилищно-строительного кооператива получает жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, он выбывает из членов кооператива и утрачивает право на квартиру в доме кооператива.

Гражданин, имеющий жилой дом или часть дома на праве личной собственности и получивший жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, должен произвести отчуждение своего дома (продать, подарить) в течение года со дня получения жилого помещения.

В том случае, когда собственник дома (части дома) не выполняет этого требования, к нему применяются соответствующие требования, а именно, его дом (часть дома) по решению исполкома районного, городского Совета народных депутатов подлежит принудительной продаже. Вырученные от продажи деньги, после возмещения расходов, связанных с осуществлением принудительной продажи, передаются бывшему собственнику.

Если же продажа дома в принудительном порядке не состоится из-за отсутствия покупателей, то дом по решению исполкома районного, городского Совета народных депутатов безвозмездно переходит в собственность государства.

Но бывают дома не пригодные для проживания. Тогда его собственник должен в установленный ему срок продать этот дом на снос либо сам снести его.

Требования, предъявляемые к жилым помещениям, которые предоставляются гражданам, изложены в жилищных кодексах союзных республик. но они не идентичны. Так, в ст. 50 Жилищного кодекса УССР сказано,

что жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами, за исключением случая, предусмотренного частью пятой статьи 54 Жилищного кодекса, т. е. если освободившееся изолированное жилое помещение не может быть на законном основании передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам в общем порядке.

Определение нуждаемости граждан в улучшении жилищных условий. Критерии, определяющие нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий, указаны в жилищных кодексах.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий,— сказано в ст. 34 Жилищного кодекса УССР,— признаются следующие граждане:

1) обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется в порядке устанавливаемом Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов;

2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень указанных заболеваний утверждается Министерством здравоохранения Украинской ССР по согласованию с Украинским республиканским советом профессиональных союзов;

4) проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов;

5) проживающие длительное время по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;

6) проживающие в общежитиях.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет для получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда.

В Жилищном кодексе РСФСР в статье, которая дает перечень оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, сделана оговорка о том, что граждане могут признаваться нуждающимися в улучшении жилищных условий и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Союза ССР и РСФСР (ст. 29). Аналогичные оговорки сделаны и в кодексах других республик (см. ст. 25-ЖК Эстонской ССР и др.).

Размер жилой площади, который служит критерием для взятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяется областными, городскими исполкомами народных депутатов совместно с облсовпрофами (горсовпрофами) [1].

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и порядок снятия с учета. Порядок учета граждан, нуждающихся в улучше-

[1] На Украине размер жилой площади, который служит критерием для взятия граждан на учет, колеблется от 6 до 9 кв. м. Устанавливается он, как указывалось, местными Советами народных депутатов.

нии жилищных условий, определен Основами жилищного законодательства, жилищными кодексами и другими нормативными актами Союза ССР и союзных республик.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,— говорится в Основах,— осуществляется, как правило, по месту жительства в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. В случаях и в порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР и советами министров союзных республик, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию (ст. 19). Из этого следует, что теперь граждане могут состоять на учете по улучшению жилищных условий одновременно по месту жительства (в исполкоме Местного Совета) и по месту работы (на предприятии, учреждении, организации).

В Жилищном кодексе УССР, кроме того, указано, что в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, и другие лица по их желанию принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации (ст. 37).

По месту жительства на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принимаются граждане исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам. Комиссии эти создаются при исполнительном комитете народных депутатов.

По месту работы на квартирный учет работники принимаются совместным решением администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета.

Значительно расширил права коллектива в деле распределения жилых помещений Закон о трудовых коллективах. Трудовые коллективы принимают активное участие не только в решении вопросов, связанных с учетом лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но и вносят по данному вопросу свои рекомендации.

Гражданин, желающий стать на квартирный учет, во-первых, должен подать заявление с просьбой о постановке его на учет для получения жилищного помещения.

В заявлении дается характеристика жилищных условий, в которых проживает заявитель, указывается состав его семьи, время проживания в данном населенном пункте, место работы. В заявлении по месту работы указывается стаж работы. Последнее подается на имя администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации. Во-вторых, к заявлению прилагают соответствующие документы, а именно: выписку из домовой книги о составе семьи и прописке по определенной форме, копию финансового лицевого счета и другие документы, предусмотренные Правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений (см. приложение).

В-третьих, в тех случаях, когда гражданин мотивирует свою просьбу о предоставлении жилой площади непригодностью для проживания зани-

маемого им жилого помещения или наличием заболевания, дающего право на проживание в отдельной комнате, или права на получение жилья в первоочередном или внеочередном порядке, к заявлению должны быть приобщены соответствующие справки (медицинского учреждения, санэпидемстанции, бюро технической инвентаризации и др.).

Должностные лица при приеме заявления обязаны внимательно проверять наличие необходимых данных и законность приобщенных к заявлению документов. В случае необходимости они обязаны истребовать нужные дополнительные данные, документы. Заявление должно быть принято, зарегистрировано в книгу учета и рассмотрено в течение месяца со дня его поступления.

В исключительных случаях, когда для рассмотрения заявления необходимы специальная проверка, истребование дополнительных документов и принятие других мер, сроки рассмотрения заявления могут быть продлены, но не более чем на один месяц, об этом должностное лицо обязано сообщить гражданину, подавшему заявление.

Согласно действующему законодательству решение о принятии граждан на учет по месту работы подлежит утверждению исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов (ст. 39 Жилищного кодекса УССР).

Перенесение очередности на получение жилых помещений. Лицу, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена только в случаях, предусмотренных законом.

Согласно Жилищному кодексу УССР гражданину, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена на год, если в течение предшествующего года за систематическое нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества к нему применялись меры дисциплинарного или общественного воздействия, либо меры административного взыскания либо уголовное наказание.

Исключением из этого правила является осуждение к лишению свободы на срок свыше 6 месяцев, ссылке или высылке, ибо в этих случаях указанные лица вообще снимаются с учета.

Очередность может быть перенесена и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и союзных республик.

Решение о перенесении очередности принимается органами, вынесшими решение о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Порядок снятия с квартирного учета. Как правило, граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до получения ими жилого помещения. Но в жизни граждан бывают обстоятельства, которые могут внести изменения в жилищные условия еще до получения ими жилья. Поэтому закон предусматривает право на снятие с учета в случаях:

1) улучшения жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления другого жилого помещения;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией лица, состоящего на учете по месту работы (кроме случаев, предусмотренных законодательством),

4) осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке;

5) представления гражданином не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия на учет, либо неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии

на учет. В случае смерти гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за членами его семьи сохраняется право дальнейшего пребывания на учете. Такое же право сохраняется за членами семьи гражданина, состоящего на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов и снятого с учета в связи с выездом его на постоянное место жительства в другой населенный пункт или осужденного к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке.

Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится органами, вынесшими или утвердившими решение о принятии гражданина на учет.

О снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане уведомляются в письменной форме с указанием оснований снятия с учета.

На квартирный учет не принимаются только те граждане, которые не занимаются общественно полезным трудом. Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет с момента ухудшения жилищных условий те граждане, которые искусственно ухудшили свои жилищные условия путем обмена занимаемого жилого помещения, его порчи или умышленного разрушения, отчуждения пригодного и достаточного по размеру для проживания жилого дома (части дома), а также те граждане, у которых нуждаемость в улучшении жилищных условий возникла вследствие изъятия у них жилого помещения, которое они систематически использовали для извлечения нетрудовых доходов.

Порядок обжалования решений по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений определен Жилищными кодексами. Так, в ст. 57 Жилищного кодекса УССР сказано, что решения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений могут быть обжалованы в исполнительный комитет вышестоящего Совета.

Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по вопросам, указанным в части первой настоящей статьи, рассматриваются исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов. Споры по этим вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами.

Следует особо подчеркнуть, что лица, виновные в нарушении порядка взятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и виновные в незаконном снятии с учета, несут уголовную, административную или иную ответственность.

Очередность предоставления гражданам жилых помещений. Одним из главных условий предоставления жилых помещений в домах государственного или общественного фонда является то, что жилые помещения предоставляются только тем гражданам, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по соответствующим категориям.

Основами жилищного законодательства предусмотрено право первоочередного получения жилого помещения. В первую очередь жилые помещения предоставляются следующим категориям лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий:

инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам;

Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством Союза ССР порядке; лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР; инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих; семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая; рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства; матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня»; многодетным семьям и одиноким матерям; семьям при рождении близнецов.

Законодательством Союза ССР и союзных республик право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан (ст. 20).

На практике часто возникает вопрос, какой порядок предоставления жилых помещений лицам, имеющим право на первоочередное получение жилья, какой порядок очередности среди этой категории лиц. Этот порядок определения очередности устанавливается законодательством.

Так, в ст. 43 Жилищного кодекса УССР сказано: гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения предоставляются в порядке очередности.

Порядок определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, жилищными кодексами и иными актами законодательства.

Из числа граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, составляются списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений.

Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет (включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

Законодательством республики отдельным категориям граждан, состоящих в общей очереди, может быть предоставлено преимущество в сроках получения жилых помещений в пределах календарного года принятия на учет.

Законом предусмотрены некоторые исключения из общего правила получения жилого помещения. Так, **вне очереди** жилое помещение предоставляется:

гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность;

лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения;

лицам, избранным на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность.

Вне очереди жилое помещение может предоставляться также в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений, включаются в отдельный список.

Как видим, Жилищные кодексы конкретизировали льготный порядок предоставления жилья, установив, что граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений, включаются в отдельные списки.

Таким образом, в исполкомах местных Советов, на предприятиях, в учреждениях, организациях должно составляться несколько списков очередников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Жилые помещения в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов предоставляются гражданам исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете из депутатов Советов, а также представителей общественных организаций и трудовых коллективов.

В домах ведомственного жилищного фонда жилые помещения предоставляются, как правило, работникам ведомств по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации. Это решение должно быть утверждено исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

В отдельных случаях, предусмотренных Советом Министров СССР, жилые помещения в домах ведомственного фонда предоставляются гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответствующего Совета народных депутатов. Списки таких предприятий, организаций и учреждений утверждаются советами министров союзных республик [1].

Одним из конституционных требований обеспечения права на жилище является справедливое распределение жилых помещений под общественным контролем.

Поэтому при распределении жилых помещений особое внимание должно уделяться гласности. С этой целью на крупных предприятиях жилая площадь распределяется по цехам и отделам.

Вопросы распределения жилья среди работников цеха, отдела рассматриваются на расширенном заседании цехового комитета с участием администрации. На это заседание приглашаются профгрупорги и члены жилищно-бытовой комиссии.

По получении от цехов и отделов списков лиц, которым решено предоставить квартиры, заводской (фабричный) комитет профсоюза сначала составляет предварительные списки.

Списки лиц, которым решено предоставить жилые помещения, обязательно вывешиваются на видном месте для всеобщего ознакомления. В этих списках указываются: 1) фамилия, имя, отчество; 2) должность; 3) стаж работы на данном предприятии; 4) состав семьи; 5) адрес и характеристика занимаемого помещения. В тех случаях, когда данный гражданин имеет преимущественное право на получение жилья, это также должно быть указано в списке.

Замечания, поступившие на эти списки, должны быть внимательно рассмотрены жилищно-бытовой комиссией. В случае необходимости назна-

---

[1] Согласно указу Президиума Верховного Совета РСФСР от 20 декабря 1983 г впредь до утверждения списков предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых допускается выселение рабочих и служащих с предоставлением другого жилого помещения в соответствии со ст. 95 Жилищного кодекса РСФСР, сохраняют действие списки предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, из домов которых ранее допускалось выселение в соответствии со ст. 334 Гражданского кодекса РСФСР — Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 51, ст. 1781.

чаются дополнительное обследование жилищных условий работника и тщательная проверка представленных им документов.

Жилищно-бытовая комиссия обязана по всем замечаниям подготовить свои предложения и внести их на рассмотрение комитета профсоюза. Если в течение установленного срока никаких замечаний на списки не поступило, они направляются на утверждение администрации и ФЗМК.

После того как списки тщательно проверены и уточнены, они утверждаются совместным решением администрации и профсоюзного комитета, а затем передаются на рассмотрение соответствующему исполкому Совета народных депутатов.

Широкая гласность в рассмотрении и составлении указанных списков позволяет своевременно выявить лиц, которые не имеют законных оснований для получения другого жилья, и обеспечить справедливое его распределение и предоставление.

Списки лиц на получение жилого помещения предварительно рассматривает комиссия по жилищным вопросам при исполкоме местного Совета народных депутатов. В работе этой комиссии вправе участвовать представители администрации и профкома предприятия, организации, учреждения.

В тех случаях, когда исполком местного Совета не согласен с решением администрации и профсоюзного комитета о предоставлении тому или иному работнику жилья, он свое решение с замечаниями возвращает на дополнительное рассмотрение.

После дополнительного рассмотрения и утверждения указанных решений исполкомом составляются списки лиц, которые должны получить жилые помещения. Эти списки вывешиваются для всеобщего обозрения.

Форма упомянутых списков, кроме других данных, обязательно должна включать: 1) состав семьи; 2) время постановки на учет; 3) основания для внеочередного или первоочередного получения жилого помещения.

В домах общественного жилищного фонда жилые помещения предоставляются гражданам по совместному решению органа соответствующей общественной организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному местному Совету народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

Действующее законодательство предусматривает также случаи, когда очередность на получение жилого помещения может быть перенесена. Так, в ст. 44 Жилищного кодекса УССР, сказано, что гражданину, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена на год, если в течение предшествующего года за систематическое нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества к нему применялись меры дисциплинарного или общественного воздействия, либо меры административного взыскания или уголовного наказания, за исключением случая, когда этот гражданин осужден на срок свыше шести месяцев или высылке (в этих случаях он вообще лишается права на получение жилья и вычеркивается из списка).

Очередность может быть перенесена и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и союзных республик.

Решение о перенесении очередности принимается органами, вынесшими решение о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В соответствии со ст. 9 Закона Союза ССР «О трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, организациями» [1] тру-

[1] СП СССР, 1983, № 15, ст. 78.

довым коллективам также предоставлено право ставить вопрос о переносе очередности предоставления жилой площади.

Норма жилой площади. Норма жилой площади — это установленный законодательством размер жилой площади на одного человека. В широком понимании данного термина жилищная норма — это определенный размер жилья, необходимый для нормальной жизнедеятельности человека.

Коммунистическая партия и Советское правительство с первых дней советской власти придавали большое значение норме жилой площади, которой следует придерживаться при распределении жилых помещений.

В ст. 22 Основ жилищного законодательства сказано, что норма жилой площади устанавливается законодательством союзной республики в размере не менее девяти квадратных метров на одного человека.

Союзные республики в своих жилищных кодексах установили нормы жилой площади, которые колеблются от 12 кв. м до 13,65 кв. м, а именно: в РСФСР, БССР, Казахской ССР, Эстонской ССР, Грузинской ССР и некоторых других — 12,0 кв. м, в Узбекской ССР — 10,0 кв. м, в Латвийской и Армякской ССР — 9,0 кв. м, в УССР — 13,65 кв. м.

Различные нормы существуют и для распределения жилой площади в домах фонда жилищно-строительных кооперативов и индивидуального жилищного фонда.

Как показывает изучение практики, некоторые граждане нашей республики ошибочно полагают, что норма 13,65 кв. метров — это единая норма, которой необходимо придерживаться во всех случаях: при взятии на квартирный учет, предоставлении жилого помещения, обмене и т. п. В действительности это не так. Поэтому остановимся на данном вопросе несколько детальней.

Действующее законодательство закрепляет не одну, а несколько видов норм жилой площади, а именно: учетную, средней обеспеченности, предельную (максимальную), дополнительную.

Учетная норма устанавливается исполкомами местных Советов народных депутатов исходя из средней обеспеченности граждан жилой площадью данного населенного пункта. Эта норма служит критерием при определении нуждаемости в улучшении жилищных условий. Она предусмотрена для первого этапа на пути получения жилья, т. е. для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Размер учетной нормы неодинаковый, поскольку, как указывалось, он зависит от уровня обеспеченности жильем в данном населенном пункте. Так, после вступления в действие Жилищного кодекса на Украине он колебался от 4,0 до 7 кв. м на одного человека [1] Норма эта с течением времени все увеличивается.

Норма средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте определяется с учетом наличия жилищного фонда в данном населенном пункте и числа жителей, проживающих в нем. При определении этой нормы принимается во внимание не только наличие жилой площади, но и ее состояние, уровень благоустройства, необходимость сноса ветхого, аварийного, подвального и другого неполноценного жилья, а также степень сноса некоторых жилых домов и необходимость обоснованной реконструкции населенного пункта согласно генеральному плану развития города, поселка городского типа, села.

При распределении жилья исполкомы местных Советов народных депутатов исходят из фактической нормы средней обеспеченности, установленной для данного региона, города, населенного пункта. Так, в большинстве городов Российской федерации — Волгограде, Новгороде,

---

[1] Более подробно об этом см. Ландкоф С. Н., Лисниченко Т. Н., Фельдман А. М. Жилищное и жилищно-строительное законодательство. К: Будівельник, 1979, с. 157—162.

Орле, Омске, Свердловске и многих других городах республики при распределении жилья исходят из нормы средней обеспеченности 8—9 кв. метров на человека [1]. На Украине эта норма имеет, примерно, такой же размер — от 6 до 9 кв. м.

Предельная (максимальная) норма, которой придерживаются при предоставлении жилых помещений, имеет также различный размер.

Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах не выше максимальной нормы жилой площади (в РСФСР, БССР и др.— 12,0 кв. м, в УССР — 13,65 кв. м и т. п.), но не менее размера нормы средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте. Исключения из этого правила установлены для лиц, получающих однокомнатную квартиру или одну комнату, а также в тех случаях, когда в семье имеются лица разного пола старше девяти лет (как указывалось, при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов).

На Украине при предоставлении жилого помещения придерживаются максимальной нормы 13,65 кв. м и нормы средней обеспеченности жильем.

Обеспеченность семьи жилой площадью менее указанной максимальной нормы не является основанием для признания этой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий. (Нуждающимися в улучшении жилищных условий являются лица, имеющие жилье менее учетной нормы).

Дополнительная жилая площадь предоставляется отдельным категориям граждан.

В ст. 22 Основ жилищного законодательства сказано, что сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере десяти квадратных метров. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливается законодательством Союза ССР.

Право на дополнительную жилую площадь имеют ученые, имеющие ученую степень или звание, а также старшие научные сотрудники, независимо от ученой степени, члены творческих союзов писателей, художников, скульпторов, композиторов, архитекторов и др.

В некоторых союзных республиках при определении размера предоставляемого жилого помещения учитываются также конкретные условия.

Для определения излишков жилой площади установлена особая норма. Излишней жилой площадью считается площадь сверх максимальной нормы (12; 13,65 и т. д.) на каждого члена семьи, плюс половина этой нормы на всю семью. Таким образом, в РСФСР, БССР, Казахской ССР, Грузинской ССР, Эстонской ССР и в других республиках эта норма будет равна для одного жильца — 18,0 кв. м, а в УССР — 20,475 кв. м. На семью, состоящую из двух человек, соответственно — 30,0 кв. м и 34,125 кв. м, на семью, состоящую из 3-х человек,— 42,0 кв. м и 47,75 кв. м и т. д.

Если же лицо, имеющее право на дополнительную жилую площадь, занимает отдельную комнату, то, естественно, указанная норма жилой площади будет зависеть от размера этой комнаты.

[1] В нашем доме.— Правда, 14 авг., 1983 г

Необходимо также обратить внимание на разницу между понятиями «жилая» и «общая» (которую называют еще «полезная») площадь. В «жилую» входит только площадь жилых комнат. В понятие «общая» («полезная») площадь включают также всю подсобную площадь квартиры (кухня, коридор, ванная, туалет, кладовая и т. п.).

Округленно считают, что в настоящее время жилая площадь составляет 68—70 % всей площади квартиры, а остальные 30—32 % приходится на подсобную площадь.

Периодически указанные нормы меняются, ибо средняя обеспеченность граждан жилой площадью в целом по нашей стране растет из года в год.

Ордер — единственный документ, дающий право для вселения в жилое помещение. Ордер на заселение жилой площади — это административный акт, выдаваемый гражданину на основании решения исполкома местного Совета народных депутатов. Форма ордера устанавливается советом министров союзной республики.

Независимо от ведомственной принадлежности жилого помещения ордер выдается только на пригодное для жилья и фактически свободное жилое помещение, т. е. никем юридически и фактически не занятое. Следовательно, ордер — это письменное распоряжение, документ, дающий право занимать жилую площадь в пользование перечисленным в нем лицам.

На жилую площадь во вновь построенных домах ордера выдаются только при наличии акта государственной комиссии о приемке здания в эксплуатацию.

Порядок выдачи ордеров определен законодательством союзных республик. В ст. 58 Жилищного кодекса УССР сказано, что на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. Ордер не может быть выдан на жилое помещение, находящееся в законном пользовании других лиц, даже если они временно по уважительной причине не проживают в нем.

Выдача ордеров на жилые помещения в военных городках производится в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР.

Членам жилищно-строительных кооперативов ордер выдает также исполком местного Совета в строгом соответствии с решением общего собрания членов кооператива, утвержденным исполкомом.

Форма ордера, как указывалось, устанавливается советом министров союзной республики. В ордере должны быть указаны: постановление исполкома Совета народных депутатов, фамилия, имя, отчество лица, которому он выдан, состав членов семьи, включенных в ордер (фамилия, имя, отчество, родственное отношение); характеристика предоставляемой жилой площади (количество комнат, размер жилой площади); номер квартиры, дома, точный адрес, основание выдачи ордера, дата вынесения решения, его номер и дата выдачи ордера.

Получают ордер лично те граждане, на имя которых он выписан. Другие лица могут получить его только по доверенности или по поручению. Обязательным условием при получении ордеров является предъявление паспортов (или заменяющих их документов) всех членов семьи, вписанных в ордер. К ним должны быть приобщены обязательства всех совершеннолетних членов семьи об освобождении ими занимаемой до этого площади. Освобождение должно быть произведено одновременно с заселением предоставляемого жилого помещения.

Лицо, получившее ордер, при заселении указанного в нем жилого помещения обязано сдать прежнее жилое помещение соответствующей жилищно-эксплуатационной организации.

В том случае, когда ордер выдается гражданину на жилое помещение в связи с непригодностью дома, в котором он проживал на праве личной собственности, должна быть справка о сносе этого дома, либо обязательство собственника дома о том, что он сам снесет этот дом в течение определенного времени.

Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях:

1) представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий;

2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение;

3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

4) а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи (ст. 59 Жилищного кодекса УССР).

Занятие жилого помещения без ордера рассматривается как самоуправство, т. е. как преступление против порядка управления.

Как видим, закон довольно четко определил порядок выдачи ордеров на жилое помещение и порядок признания его недействительным.

Изучение практики показывает, что встречаются еще случаи, когда нарушения закона о выдаче ордеров допускаются не только гражданами, но и работниками местных Советов народных депутатов и другими должностными лицами.

Таким образом, жилое помещение может быть занято только на основании ордера, выданного на законном основании.

Граждане, занявшие жилое или нежилое помещение для проживания в нем без ордера, подлежат выселению без предоставления им другого жилого помещения [1].

Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшениях жилищных условий и за предоставлением жилья. Контроль и проверка неукоснительного соблюдения действующего законодательства является ведущим принципом организаторской и управленческой деятельности Коммунистической партии и Советского государства.

Вопросам контроля уделено много внимания в действующем законодательстве.

В ст. 93 Конституции СССР говорится, что Советы народных депутатов непосредственно и через создаваемые ими органы осуществляют контроль за проведением государственных решений в жизнь.

Должностные лица государственных и общественных организаций обязаны строго соблюдать действующее законодательство.

Контроль за состоянием учета на предприятиях, в учреждениях, организациях нуждающихся в улучшении жилищных условий,— говорится в жилищных кодексах союзных республик,— осуществляется исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов и соответствующими органами профессиональных союзов (ст. 35 ЖК РСФСР; ст. 41 ЖК УССР; ст. 35 ЖК Казахской ССР; ст. 43 ЖК Белорусской ССР).

Порядок обжалования решений по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении им жилья, урегулирован довольно четко. Согласно ст. 58 Конституции СССР граждане нашей страны имеют право обжаловать действия должностных лиц, государственных и общественных органов. Жалобы должны быть рассмотрены в порядке и в сроки, установленные законом.

---

[1] Порядок выселения граждан в случае признания ордера недействительным см. в разделе IV: «Выселение из жилых помещений».

В Жилищном кодексе УССР сказано, что решения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений могут быть обжалованы в исполнительный комитет вышестоящего Совета (см. приложение).

Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по указанным вопросам рассматриваются исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов. Споры по этим вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами (ст. 57).

Таким образом, указанные споры должны решаться не в судебном, а в административном порядке.

Изучение практики и периодической печати показывает, что порой контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и справедливым предоставлением жилых помещений осуществляется слабо. Отдельные должностные лица не дают должной оценки фактам нарушения установленного законом порядка учета и предоставления жилья.

Особенно не допустимо нарушение прав инвалидов Отечественной войны и других категорий граждан, имеющих первоочередное право на получение жилья.

Порядок заселения освободившихся жилых помещений. В нашей стране ежегодно около 10 миллионов граждан улучшают свои жилищные условия. Переезжая в новые квартиры, наниматели оставляют прежнее жилое помещение.

Освобождаемые нанимателями жилые помещения заселяются на общих основаниях, т. е. на тех же основаниях, что и новые квартиры. Освобождаемые жилые помещения, как правило, предоставляются только тем лицам, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и в порядке строгой очередности, устанавливаемой исполкомами местных Советов народных депутатов и на предприятиях, в учреждениях и организациях.

Согласно общему правилу квартира, построенная для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами не заселяется. Но, как известно, немало граждан живет еще в общих (или, как их называют еще, коммунальных) квартирах. Число таких квартир из года в год уменьшается. При этом освобождаются в общих квартирах комнаты изолированные и неизолированные. На практике возникают вопросы: какой порядок их заселения?

Жилищные кодексы некоторых союзных республик урегулировали эти вопросы следующим образом.

В ст. 54 Жилищного кодекса Украинской ССР сказано, что если в квартире, в которой проживают два или более нанимателя, освободилось неизолированное жилое помещение, оно предоставляется нанимателю смежного помещения.

В том случае, когда освобождается изолированное жилое помещение в квартире, в которой проживают два или более нанимателей, то по просьбе проживающего в этой квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, освободившаяся комната предоставляется ему, а при отсутствии такого нанимателя — другому нанимателю, проживающему в этой квартире. При этом общий размер жилой площади не должен превышать максимальной нормы жилой площади. Должно также учитываться право на дополнительную жилую площадь проживающих в таких квартирах.

В том случае, когда размер освободившейся изолированной комнаты меньше установленного для предоставления одному человеку, указанная комната во всех случаях передается нанимателю, проживающему в этой квартире, по его просьбе.

В связи с применением указанной ст. 54 Жилищного кодекса УССР возникают трудности такого порядка: как быть, когда в квартире, где освободилась комната, несколько человек состоят на очереди для улучшения жилищных условий. Причем один из них состоит на очереди в исполкоме местного Совета народных депутатов, другой — на предприятии, в организации, учреждении. Кому из них дать преимущество? Очевидно, решающим обстоятельством здесь должна быть большая нуждаемость претендента. При решении данного вопроса должны учитываться и другие факторы (заслуги перед государством, добросовестная работа, стаж работы и пр.). Вопрос о том, кому из таких претендентов передать освободившуюся комнату, решает исполком местного Совета народных депутатов с учетом преимуществ одного из них. Спор между жильцами по этому вопросу суду неподведомственен.

При отказе исполкома в предоставлении гражданину освободившегося жилого помещения в случаях, предусмотренных в указанной ст. 54 Жилищного кодекса УССР, спор между исполкомом и гражданином может быть решен в судебном порядке.

Указанный порядок предоставления освободившегося в квартире жилого помещения применяется независимо от принадлежности жилого дома, т. е. по отношению всех жилых домов государственного и общественного жилищного фонда.

Если же освободившееся изолированное помещение не может быть передано одному из проживающих в этой квартире нанимателю по указанным выше причинам, это помещение в порядке исключения предоставляется другим лицам на общих основаниях.

Жилые помещения, освободившиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освободившиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения жилых помещений применяется независимо от времени передачи или окончания строительства жилого дома.

Во вновь построенных домах жилые помещения, переданные застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям, в случае их освобождения заселяются этими же исполнительными комитетами местных Советов и организациями.

Изучение практики показывает, что некоторые должностные лица нарушают указанные требования. Более того, были и такие, которые использовали факт освобождающейся жилой площади для личного обогащения.

Глава 4
ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Форма и предмет договора найма жилого помещения. В гражданском праве договор — это соглашение двух или нескольких лиц, направленное на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

Договор найма жилого помещения — это также соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить нанимателю за плату жилое помещение для проживания в нем.

Форма, срок и порядок заключения договора бывают различными. Зависит это прежде от того, к какому жилищному фонду относится нанимаемое жилое помещение, от его правового режима.

В жилых домах государственного и общественного фонда договор найма жилого помещения заключается между наймодателем — жилищно-эксплуатационной организацией (а при отсутствии такой организации — с соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер. Договор обязательно заключается в письменной форме на основании имеющегося ордера.

В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями.

К отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, применяются нормы жилищного права, а также правила гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик.

В домах государственного и общественного жилищного фонда предметом договора найма может быть только изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат. Предметом договора найма может быть также одноквартирный жилой дом.

Часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), жилое помещение, которое хоть и является изолированным, но размером меньше установленного для предоставления его одному человеку, не могут быть самостоятельным предметом договора найма.

Не могут быть самостоятельным договором найма также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и т. д.)

Если гражданин поселился в жилом помещении в доме государственного или общественного жилищного фонда на основании ордера исполкома местного Совета народных депутатов либо на основании судебного решения, он автоматически вступает с наймодателем в договорные отношения. В последующем этот договор должен быть надлежащим образом оформлен.

Порядок заключения и оформления договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда определен Жилищными кодексами союзных республик и инструкциями министерства жилищно-коммунального хозяйства республики. Отказ от надлежащего оформления указанного договора найма, как всякая сделка, заключенная без соблюдения простой письменной формы, может быть оспорен любой из сторон (ст. 45 Гражданского кодекса УССР).

Договоры найма жилого помещения в домах, принадлежащих на праве личной собственности, бывают письменные и устные. Незаключение письменного договора не свидетельствует об его отсутствии, ибо согласно действующему законодательству несоблюдение письменной формы договора не ведет к его недействительности. Недействительность сделки, заключенной в устной форме, признается лишь в том случае, если в законе сказано, что данный вид сделок должен заключаться только в письменной форме. Действующим законодательством такие последствия по отношению договора найма жилого помещения в домах индивидуального фонда не предусмотрены.

Если гражданин с разрешения владельца дома вселился в его жилое помещение, то это уже свидетельствует о том, что стороны вступили в определенные договорные отношения.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Права и обязанности нанимателя определены Гражданскими и Жилищными кодексами и Типовыми договорами найма жилых помещений, а также договорами, заключенными между наймодателями и нанимателями. Ряд прав и обязанностей нанимателя содержатся в других нормативных актах.

Наниматель государственного и общественного жилого помещения имеет право: 1) пользоваться жилыми и нежилыми помещениями и их оборудованием; 2) обменять жилое помещение на другое; 3) требовать раздела жилой площади; 4) оставлять за собой право на жилое помещение при временном выезде на срок до 6 месяцев, а в предусмотренных законом случаях — и на более длительный срок; 5) вселять других лиц в нанятое помещение; 6) требовать объединения лицевых счетов с другими нанимателями, проживающими в одной квартире; 7) сдавать часть занимаемого им жилого помещения в поднаем другим лицам.

Наниматель имеет право производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда только с разрешения исполкома местного Совета народных депутатов.

При возникновении споров между членами семьи нанимателя жилого помещения или между нанимателем и наймодателем о переустройстве и перепланировке жилых и подсобных помещений в указанных жилых домах эти споры судом могут быть рассмотрены только в том случае, если на переустройство и перепланировку имеется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов. Одновременно с рассмотрением иска о переустройстве и перепланировке жилых помещений суд вправе разрешить также требование о разделе жилых помещений.

В поднаем жилую площадь могут сдавать наниматели, проживающие в домах государственного и общественного жилищного фонда, кооперативных и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (с согласия наймодателя). При сдаче жилого помещения в поднаем заключается договор поднайма.

Договор поднайма — это соглашение, по которому основной наниматель временно уступает свое право пользования частью либо всем предоставленным ему жилым помещением другому лицу — поднанимателю.

Все жилое помещение наниматель может сдавать в поднаем, как правило, в случаях временного выезда из занимаемого жилья в другую местность в случаях, обусловленных законом (командировка за границу, на временную работу на Север и т. п.).

Характерной особенностью договора поднайма является то, что он может заключаться только с согласия наймодателя (исполкома местного Совета народных депутатов, жилищно-эксплуатационной конторы, предприятия, учреждения, организации), а в доме на праве личной собственности — владельца дома, и с согласия всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, совместно с ним проживающих.

В Жилищных кодексах сделана соответствующая оговорка по части поднайма, а именно: если жилая площадь систематически сдается нанимателем в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов, она подлежит изъятию в судебном порядке (ст. 96 Жилищного кодекса УССР).

Обязанности нанимателей. Согласно ст. 11 Конституции СССР основной городской жилищный фонд является государственной собственностью — общим достоянием всего советского народа.

Советский народ заинтересован в том, чтобы таким ценным достоянием, каким является жилищный фонд страны, люди пользовались разумно, бережно к нему относились.

Поэтому наряду с широкими правами, которые предоставляются нанимателям жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, на них возлагаются и определенные обязанности. В частности, наниматели обязаны: 1) содержать в чистоте и порядке жилые помещения и места общего пользования квартиры; 2) ежедневно проветривать помещения; 3) не реже одного раза в неделю делать уборку в жилых комнатах и местах общего пользования; 4) содержать в надлежащем порядке ванну, туалет и другие места общего пользования; 5) при

отсутствии в доме центрального отопления производить регулярную топку печей, поддерживая нормальную температуру в жилых помещениях и в местах общего пользования.

Наниматель и проживающие совместно с ним лица обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Текущий ремонт занимаемого жилого помещения наниматель обязан производить за свой счет.

При освобождении квартиры и прекращении договора найма наниматель обязан оставить наймодателю жилое и подсобные помещения в том состоянии, в каком он их получил, с учетом естественного износа. Если же жилое помещение требует текущего ремонта, наниматель обязан произвести его за свой счет.

Права и обязанности членов семьи нанимателя. Прежде всего необходимо указать, что раньше по вопросу понятия члена семьи высказывались различные мнения. Не ясно было, можно ли признавать право на жилую площадь за лицами, вселившимися к нанимателю в связи с сожительством, и за теми, кто находился с ним в отношениях свойства либо полностью содержал его и осуществлял уход за нанимателем, а также за некоторыми другими лицами, которые проживали совместно с ним.

При определении понятия члена семьи в союзных республиках применялись различные критерии. Сейчас в Жилищных кодексах понятие члена семьи и нанимателя несколько унифицировано. В них сказано, что к членам семьи нанимателя относятся: 1) супруг нанимателя; 2) дети (в том числе усыновленные) как самого нанимателя, так и любого из членов его семьи; 3) их родители (усыновители).

Другие лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они постоянно проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Членами семьи являются также нетрудоспособные иждивенцы, но при условии, что они постоянно проживают совместно с нанимателем [1].

Суд, разрешая вопрос о признании лица членом семьи, обязан выяснить характер его отношений с нанимателем, другими членами семьи, в частности, установить, имели ли место ведение общего хозяйства (наличие общих расходов) и другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Поскольку государственный и общественный жилищный фонд являются общим достоянием всего советского народа, то члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются равными с нанимателем правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

Если совершеннолетние члены семьи отделились от нанимателя и перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом же жилом помещении, они имеют такие же права и несут такие же обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Как указывалось, действующее законодательство предоставляет нанимателю право вселять в занимаемое им жилое помещение других лиц,

---

[1] В Жилищном кодексе РСФСР сказано, что к членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (ст. 53). Некоторые особенности в изложении состава лиц, относящихся к членам семьи, содержатся в Жилищном кодексе Азербайджанской ССР.

в том числе своего супруга, детей, родителей и других. Однако на их вселение он должен получить письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. Исключением из этого правила является вселение к родителям их несовершеннолетних детей. В этом случае согласия членов семьи нанимателя на их вселение не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение, предоставленное нанимателю на законном основании, приобретают право пользования жилым помещением наравне с нанимателем и остальными проживающими в нем членами его семьи при одном условии, а именно: если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением (ст. 54 Жилищного кодекса РСФСР, ст. 65 Жилищного кодекса УССР).

Члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, приобретают не только самостоятельные права, но несут и обязанности, вытекающие из договора найма, независимо от возраста. В случае смерти нанимателя от имени несовершеннолетнего в возрасте до 15 лет, являющегося членом его семьи, договор жилищного найма может быть заключен законным представителем несовершеннолетнего. С несовершеннолетними членами семьи нанимателя в возрасте от 15 до 18 лет договор найма жилого помещения может быть заключен с согласия законного представителя или попечителя.

Как известно, действующее законодательство предусматривает опеку и попечительство. Детям в возрасте до 15 лет, оставшимся без родителей, а также в том случае, когда родители лишены родительских прав, назначаются опекуны. По достижении несовершеннолетними 15 лет опекунство над ними прекращается, а опекун признается попечителем.

Опекуны и попечители, поселившиеся на жилой площади подопечных, не приобретают право на жилую площадь.

Если же подопечные проживают в квартире опекуна или попечителя, они также не приобретают права на их жилое помещение.

Порой возникает потребность ухода за тем или иным гражданином. Лицо, поселившееся на жилую площадь нанимателя с целью осуществления такого ухода, также не приобретает самостоятельного права на жилую площадь.

Права и обязанности временных жильцов. В отличие от поднанимателей в жилом помещении могут проживать так называемые временные жильцы.

Временные жильцы — это лица временно проживающие в квартире (комнате) с согласия его нанимателя и совершеннолетних членов семьи без заключения договора поднайма, т. е. без платы за проживание. Это, как правило, родственники, знакомые, приехавшие на время к нанимателю в гости, и другие лица.

В отличие от поднанимателей, временные жильцы обязаны освободить жилое помещение нанимателя по первому его требованию или требованию проживающих с ним членом семьи. В случае их отказа выполнить это требование наниматель или члены его семьи вправе требовать выселения временных жильцов в судебном порядке. Разумеется, такое выселение производится без предоставления им другого жилого помещения.

Глава 5
ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

Плата за жилое помещение. Согласно договору найма жилого помещения наниматель обязан ежемесячно вносить так называемую квартплату, т. е. определенную плату за пользование жилым помещением, которое он занимает.

Квартирная плата зависит от размера и вида жилого помещения, от формы собственности жилого дома, в котором оно находится, и от других данных и обстоятельств.

Необходимо подчеркнуть, что квартирная плата в нашей стране — самая низкая в мире, так как основную часть расходов по содержанию государственного жилищного фонда несет само государство. Поступления от платы за пользование государственным и общественным жилым помещением, которые вносят наниматели, составляют незначительный процент тех расходов, которые несет государство на содержание жилищного фонда.

Основные правила, которых должен придерживаться наниматель при оплате занимаемого им жилого помещения, содержатся в законодательных актах.

Первый законодательный акт Советского правительства по вопросу квартирной платы был принят более 67 лет тому. Это был декрет от 28 октября 1917 г. «О жилищном моратории» [1] (отсрочки платежей).

Основные правила оплаты жилых помещений содержались в постановлении «О квартирной плате и мерах по урегулированию пользования жилищами в городских поселениях» от 4 июня 1926 года и в постановлении ЦИК и СНК СССР от 4 января 1928 г. «О жилищной политике».

Установленная в этих актах квартирная плата фактически остается неизменной и составляет 3—4 % бюджета нанимателя. В то же время в капиталистическом мире она растет из года в год и составляет 30—40 % бюджета семьи.

В соответствии с указанными союзными нормативными актами были приняты соответствующие постановления в союзных республиках. Так, на Украине было принято постановление ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. «О квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищем в городах и поселках городского типа». Это постановление послужило основанием для издания Министерством коммунального хозяйства УССР Инструкции от 23 февраля 1955 г. «Об условиях и порядке оплаты жилых помещений в городах и других населенных пунктах городского типа Украинской ССР».

Действие указанной инструкции распространяется на жилые дома местных Советов народных депутатов, государственных, кооперативных (потребкооперации) и общественных организаций.

Некоторые изменения и дополнения в указанные выше союзные нормативные акты были внесены Указом Президиума Верховного Совета СССР от 23 мая 1962 г. [2] и постановлением Президиума Верховного Совета СССР от 27 августа 1962 г. [3]

В жилищно-строительных кооперативах существует иной порядок оплаты содержания жилых помещений.

Существенные различия установлены также для оплаты забронированной жилой площади, за проживание в общежитиях: в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, для специалистов, работающих в сельской местности и для других категорий лиц.

Некоторые граждане пользуются определенными льготами, а отдельные воообще освобождаются от платы за пользование жилым помещением.

Согласно Основам жилищного законодательства размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) в домах государственного и общественного жилищного фонда устанавливается Советом Министров СССР.

Основная ставка квартирной платы устанавливается местным Советом народных депутатов.

---

[1] СУ РСФСР, 1917, № 1, ст. 13.
[2] Ведомости Верховного Совета СССР, 1962, № 22, ст. 226.
[3] Там же, № 35, ст 370

При исчислении квартирной платы на Украине стоимость одного квадратного метра жилой площади составляет не более 13,2 к., причем учитывается только жилая площадь. Площадь кухонь, коридоров, ванных комнат и другая полезная, но не жилая площадь, при исчислении квартплаты в расчет не принимается. Не подлежит также оплате площадь жилых комнат, занятая печами и выступами стен, нишами в стенах и стенными шкафами, а также антресолями, встроенными в жилых комнатах.

Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

Плата за коммунальные услуги и за излишки жилой площади. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и др.) взимается помимо квартирной платы по утвержденным единым или типовым тарифам.

Согласно постановлениям Совета Министров СССР и советов министров союзных республик за излишки жилой площади плата взимается в повышенном размере. Излишней жилой площадью на Украине считается площадь, превышающая 13,65 кв. м на каждого члена семьи плюс половина этой нормы (6,825 кв. м) на всю семью. Она оплачивается в повышенном (в настоящее время в Украинской ССР — в двойном) размере [1].

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги, т. е. частичное освобождение отдельных категорий граждан от указанных правил оплаты жилых помещений и коммунальных услуг, определяются законом.

В Основах жилищного законодательства сказано, что льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются законодательством Союза ССР.

Гражданам, проживающим в домах, принадлежащих колхозам, могут быть предоставлены льготы по квартирной плате по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Отдельные категории граждан имеют право на снижение квартирной платы на 50 %.

Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1967 г. [2] предусмотрено снижение квартирной платы на 50 % Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда и лицам награжденным орденами Славы трех степеней, а также членам их семей.

Снижается также на 50 % квартирная плата персональным пенсионерам и членам их семей.

Действующее законодательство предусматривает и такую льготу по оплате жилых помещений, как временное освобождение от квартирной платы. Так, постановлением Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г № 364 «О льготах по переселению» [3] совхозы, принимающие переселенцев, обязаны предоставлять им и их семьям отдельные жилые дома или квартиры и в течение определенного времени освобождать этих переселенцев от квартирной платы и платы за коммунальные услуги.

Значительные льготы по оплате жилых помещений предусмотрены жителям сельской местности [4].

В ст. 28 Основ жилищного законодательства сказано, что специалисты, работающие и проживающие в сельской местности, вне населенных пунктов (в установленных законодательством Союза ССР случаях — в рабочих и иных поселках) бесплатно пользуются жилым помещением с отоплением и освещением. Перечни категорий специалистов, обеспечиваемых таким

Закон о жилье Рабочая газ., 1983, 28 дек.

[2] Ведомости Верховного Совета СССР, 1967, № 36, ст. 495.

[3] СП СССР, 1973, № 13, ст 70.

[4] См. главу «Сельское жилищное строительство»

помещением, и порядок предоставления им жилых помещений устанавливаются Советом Министров СССР и советами министров союзных республик.

Так, постановлением СНК УССР от 8 октября 1940 г. № 1339 [1] и последующими актами Совета Министров УССР [2] право бесплатного пользования жилым помещением на территории сельских и поселковых Советов народных депутатов предоставлено некоторым категориям педагогических, ветеринарных и зоотехнических работников. Затем рядом постановлений Совета Министров СССР и советами министров союзных республик сфера применения этого постановления была расширена и на другие категории работников. Право на бесплатное пользование жильем было предоставлено отдельным работникам профессионально-технических училищ, детских домов и детских трудовых воспитательных колоний, старших пионервожатых школ и детских домов, расположенных в сельской местности, персоналу противотуберкулезных санаториев и некоторым другим лицам. Перечень работников, имеющих право на бесплатное пользование жилым помещением на Украине, приведен в Инструкции о порядке обеспечения бесплатными квартирами с отоплением и освещением педагогических, культурно-просветительных, медицинских и ветеринарных работников, утвержденной 2 апреля 1970 г. министерствами УССР: финансов, просвещения, здравоохранения, социального обеспечения и сельского хозяйства. Но этот перечень с течением времени расширяется.

Право на бесплатное пользование жилыми помещениями имеют также работники, занимающие служебные и должностные квартиры. Так, согласно Положению о дворниках в городах и других населенных пунктах Украинской ССР, утвержденному министром коммунального хозяйства УССР 11 ноября 1961 г., указанные лица имеют право на бесплатное пользование жилой площадью, но только в пределах нормы жилой площади 13,65 кв. метра на каждого члена семьи. Жилая площадь сверх этой нормы оплачивается на общих основаниях.

Плата за проживание в общежитиях. Оплата общежитий отличается от оплаты жилых помещений квартирного типа, так как в общежитиях, как правило, предоставляется не жилая площадь определенного размера, а койко-место. Кроме того, в общежитиях проживают рабочие и служащие, а также учащиеся техникумов и профтехучилищ, студенты и аспиранты. Для каждой из указанных групп устанавливается плата за проживание с учетом их заработной платы, стипендии и степени благоустройства общежития (наличие водопровода, канализации, электрификации, центрального отопления, газа и др.).

Если в общежитиях предприятий проживают лица, которые трудятся на других предприятиях, учреждениях, организациях, они платят за проживание не по твердым ставкам, а исходя из фактической стоимости содержания койко-места. Исключением являются работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других заведений, проживающие в рабочих, шахтных и заводских поселках, где нет жилищного фонда местных Советов народных депутатов. Эти работники платят за проживание в общежитиях не по фактической стоимости содержания койко-места, а по тем твердым ставкам, по которым платят за пользование общежитием рабочие и служащие данного предприятия.

Для некоторых категорий граждан, проживающих в общежитиях, установлены определенные льготы по оплате койко-места.

Таким образом, месячная плата за проживание в общежитии рабочих и служащих колеблется от 1 руб. 50 коп. до 5 руб.

---

[1] СП УССР, 1940, № 26, ст 190.
[2] СП УССР, 1960, № 3, ст. 29; 1966, № 10, ст 110.

Учащиеся техникумов, педагогических училищ, сельскохозяйственных и медицинских школ и других средних специальных учебных заведений платят за проживание в общежитиях 50 коп. и за пользование постельными принадлежностями — 20 коп.

Для студентов высших учебных заведений плата за проживание в общежитии установлена в размере 1 руб. и за пользование постельными принадлежностями — 50 коп. в месяц.

Плата за наем помещений в домах жилищно-строительных кооперативов (сдаваемых внаем) в жилищных кодексах не определена. В некоторых из них указан лишь общий принцип оплаты. Так, в Жилищном кодексе УССР сказано, что размер платы за сданное внаем помещение устанавливается соглашением сторон, но не должен превышать размера взимаемых с члена кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое внаем помещение (часть помещения), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг (ст. 144).

Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги в домах индивидуального жилищного фонда. Согласно Жилищному кодексу плата за пользование жилыми помещениями (квартирная плата) и сроки ее взимания в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, определяются соглашением сторон. Но плата за пользование жилыми помещениями не должна превышать предельных ставок, устанавливаемых для этих домов советом министров республики. Кроме того, подниматель обязан вносить плату за коммунальные услуги.

Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяются соглашением сторон. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

Если собственник при сдаче жилого помещения внаем взимает квартирную плату, превышающую установленные предельные ставки, договор найма жилого помещения в этой части признается в судебном порядке недействительным, а незаконно полученные суммы взыскиваются в доход государства.

Систематическая сдача собственником жилого дома (части дома) внаем рассматривается как извлечение нетрудовых доходов. Поэтому согласно Гражданскому кодексу Украинской ССР этот дом (часть дома) подлежит безвозмездному изъятию в судебном порядке по иску исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и зачисляется в фонд местного Совета народных депутатов.

За взимание с нанимателей жилых помещений платежей, не предусмотренных законом, виновные привлекаются к ответственности.

Глава 6
СОХРАНЕНИЕ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮЩИМИ ГРАЖДАНАМИ

Общий порядок сохранения права на жилье при временном отсутствии. Интенсивное развитие экономики нашей страны способствует непрерывному изменению территориального распределения трудовых ресурсов (миграции).

Миграция подразделяется на безвозвратную (с окончательной сменой постоянного места жительства), временную (переселение на определенный срок) и сезонную (перемещение в определенные периоды года).

Имеет место и переселение внутри населенного пункта из одного дома в другой, из одной квартиры в другую. В СССР ежегодно заключается 2,6—2,8 млн. браков [1], в результате чего образуются самостоятельные

[1] Рюриков Ю. Место рождения счастья.— Правда, 1983, 9 июля.

семьи, которые часто переселяются из одной квартиры в другую, что может сказаться на правоотношениях, регулирующих порядок сохранения жилого помещения.

Согласно договору найма жилого помещения одним из главных его условий является фактическое пользование жилой площадью. Без соблюдения этого условия договор найма подлежит расторжению даже тогда, когда наниматель своевременно вносит квартирную плату и выполняет другие условия договора.

В Основах жилищного законодательства сказано, что при временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев. Условия и случаи сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются законодательством Союза ССР и союзных республик.

Вопросы сохранения жилого помещения за временно отсутствующими нанимателями довольно четко урегулированы в жилищных кодексах. Так, в ст. 71 Жилищного кодекса УССР записано: Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а в случае спора — судом.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи свыше шести месяцев в случаях: 1) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет — в течение всего периода прохождения указанной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы — в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе; 2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. п.) либо в связи с обучением (студенты, аспиранты и т. п.) — в течение всего времени выполнения данной работы или обучения; 3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи.

Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в него невозможно по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, возвращении их от родственников, опекуна (попечителя) им предоставляется жилое помещение исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства вне очереди; 4) в случае выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей; 5) выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем, а также в случае заключения под стражу — в течение всего времени нахождения под следствием и судом.

В случаях, предусмотренных в указанных выше пунктах настоящей статьи, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания срока, указанного в соответствующем пункте.

Другие условия и случаи сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются законодательством Союза ССР и союзных республик.

На практике возникает немало споров по поводу того, что же следует считать уважительной причиной. Изучение судебной практики показывает,

что к числу уважительных причин, из-за которых наниматель просрочил установленный законом шестимесячный срок, относятся: болезнь, конфликтные ситуации между супругами и другими членами семьи, необходимость ухода за больными родителями, проживающими в другом населенном пункте, и др.

Перечень всех уважительных причин не установлен, поэтому действующее законодательство предоставляет право суду определять, какие из причин, побудивших то или иное лицо оставить постоянное жилище на срок более шести месяцев, считать уважительными, а какие неуважительными.

Расторжение брака является одной из главных причин возникновения споров по вопросам права на сохранение жилой площади в связи с временным отсутствием на занимаемой жилой площади. Дела данной категории довольно сложные.

Приведем два характерных примера.

Пример первый. Супруги расторгли брак. Один из них обратился в суд с иском о вселении его в квартиру, поскольку бывшая жена препятствовала его проживанию в ней. Решением районного народного суда иск был удовлетворен. Определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда решение народного суда было оставлено без изменения. Постановлением президиума областного суда указанные судебные решения были отменены и вынесено решение об отказе ему в восстановлении нарушенного права на жилище по причине непроживания его в спорном жилище более шести месяцев.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР, удовлетворяя протест заместителя председателя Верховного суда РСФСР, в своем определении указала, что истец вынужденно, из-за создавшейся напряженной обстановки ушел из квартиры и стал проживать у своих родных. Ответчица дважды меняла замки во входной двери спорной квартиры. Доводы ее относительно неправильного поведения истца в квартире и плохого отношения к ней ничем не подтверждены.

Удовлетворяя иск, суд разъяснил, что в случае неправомерного поведения в квартире истца ответчица вправе предъявить иск о его выселении за невозможностью совместного проживания и что он вправе ставить вопрос об обмене жилой площади с целью разрешения жилищного конфликта [1].

Пример другой. В апреле 1978 г. был зарегистрирован брак. Муж переселился в квартиру жены на постоянное жительство. В январе 1981 г. брак между супругами решением суда был расторгнут; в ноябре этого же года ее мать предъявила в суде иск о признании его утратившим право на жилую площадь, мотивируя тем, что ответчик злоупотреблял алкоголем, скандалил, подолгу отсутствовал, проживал на площади родителей, а в декабре 1980 г. оставил их квартиру и забрал все свое имущество. Иск был удовлетворен. В кассационной жалобе он ссылался на отсутствие у него жилой площади и на вынужденный уход из квартиры. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР в своем определении указала, что ответчик систематически злоупотреблял спиртными напитками, нарушал правила социалистического общежития, оскорблял жену и после очередного конфликта уходил из семьи и жил у своих родителей. Около года он вообще в спорной квартире не появлялся и в судебном заседании не отрицал того обстоятельства, что его жена и дочь не препятствовали ему жить у них. Ранее он подал в домоуправление заявление с просьбой о выписке его из ее квартиры, а при уходе оттуда забрал все принадлежащие ему вещи. Учитывая, что по закону право пользования жилым помещением за временно отсутствующими сохраняется лишь в

[1] Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1972, № 12, с. 5.

течение шести месяцев со дня его выезда, а ответчик отсутствовал на жилой площади около года, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР оставила решение народного суда без изменения, а жалобу истца без удовлетворения [1].

Из приведенных примеров видно, что все зависит от причин, по которым наниматель отсутствовал, от конкретных обстоятельств того или иного дела.

Таким образом, за нанимателем или членом его семьи жилое помещение сохраняется лишь в том случае, если он отсутствовал, не проживал в спорном жилом помещении свыше шести месяцев по уважительным причинам.

Сохранение права пользования жилым помещением за военнослужащими. Военнослужащие пользуются специальными льготами, в том числе и жилищными [2]. Как указывалось, в случае призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет жилое помещение сохраняется за ними в течение всего периода прохождения указанной военной службы.

На практике чаще всего возникают вопросы, связанные с сохранением жилого помещения за теми лицами, которые проживали в жилом помещении без других членов семьи или в общежитиях.

Согласно жилищным кодексам союзных республик в случае, если в жилом помещении гражданина, призванного на действительную срочную военную службу, не проживают члены его семьи, то по истечении трех месяцев со дня призыва наймодатель вправе предоставить это помещение по договору найма другим гражданам на время прохождения призванным лицом срочной военной службы.

По возвращении из рядов Советской Армии военнослужащий вправе потребовать немедленного освобождения помещения и выселения из него проживающих там лиц. В случае отказа нанимателя и членов его семьи освободить помещение они по требованию военнослужащего подлежат выселению в судебном порядке, независимо от предоставления им другого помещения.

Закон о всеобщей воинской обязанности от 12 октября 1967 г. (ст. 61) ввел порядок, согласно которому на действительную военную службу могут быть призваны сроком на 2—3 года и лица офицерского состава, находящиеся в запасе. За этими лицами, как указывалось, право на жилую площадь сохраняется в течение всего времени прохождения данной службы. Следовательно, Жилищные кодексы закрепили это положение Закона о всеобщей воинской обязанности. Кроме того, они узаконили сохранение жилых помещений в течение пяти лет пребывания на действительной военной службе за прапорщиками, мичманами и военнослужащими сверхсрочной службы (п. 1 ст. 71 Жилищного кодекса УССР).

Немало лиц до призыва на службу в Советской Армии проживали в общежитиях. На практике возник вопрос, сохраняется ли за ними это жилье. Генеральный прокурор СССР в письме от 23 мая 1958 г. разъяснил, что действующее законодательство не предусматривает каких-либо исключений из общего правила: уволенные в запас военнослужащие срочной службы имеют право на получение жилой площади в общежитиях, где они проживали до призыва, т. е. за ними сохраняется жилая площадь в общежитиях [3]. Если же администрация предприятия, учреждения или организации отказываются предоставить этим лицам место в общежитии, они имеют право на судебную защиту

---

[1] Прокопченко И. В. Право на жилище.— М.: Моск. рабочий, 1983, с. 33—34.

[2] Котляров И. И. Конституционное право военнослужащих на жилище.— М.: Воен. издат, 1982. 92 с.

[3] Социалистическая законность, 1958, № 1, с. 17.

Это положение распространяется и на лиц, которые до призыва на срочную службу проживали на служебной жилой площади [1].

Таким образом, признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие его отсутствия сверх установленных сроков производится только в судебном порядке.

Бронирование жилого помещения. Бронирование жилого помещения — это также вид сохранения права на жилье за временно отсутствующими гражданами, но это сохранение имеет свои особенности.

Броня (охранное свидетельство) — ничто иное как административный акт органа государственного управления, которым охраняется право нанимателя или соответственно члена его семьи на жилую площадь в период выезда их в другую местность.

Если при обычном сохранении жилое помещение за нанимателем сохраняется в течение шести месяцев, то при бронировании — в течение нескольких лет.

В Жилищных кодексах союзных республик вопросам бронирования уделен ряд статей. Так, в Жилищном кодексе УССР — это статьи 73—78 [2]. В них указаны правила бронирования, дан перечень категорий лиц, за которыми бронируется жилое помещение, условия, при которых бронирование не допускается, порядок выдачи охранного свидетельства (брони), расторжение договора найма на забронированное жилое помещение, порядок выселения из забронированного помещения поднанимателей и временных жильцов и другие вопросы.

Согласно ст. 73 Жилищного кодекса УССР жилые помещения, занимаемые нанимателями и членами их семей, бронируются при направлении на работу за границу — на все время пребывания за границей. При выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности — на все время действия трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР,— на все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях.

В соответствии с Основами жилищного законодательства и жилищными кодексами могут быть предусмотрены и другие случаи бронирования жилых помещений.

Бронирование жилых помещений не допускается, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения или о признании ордера недействительным (ст. 74 Жилищного кодекса УССР). Выдача брони не допускается поднанимателям и временным жильцам.

Согласно Жилищным кодексам Грузинской ССР, Эстонской ССР и некоторых других республик броня не выдается лицам, проживающим в служебных жилых помещениях и общежитиях.

Бронирование жилого помещения не допускается и в иных случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и союзных республик.

Бронирование должно быть надлежащим образом оформлено исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту нахождения бронируемого помещения. Затем нанимателю или члену его семьи выдается сохранное свидетельство (броня).

При возникновении спора и отказе в выдаче охранного свидетельства этот вопрос решается в судебном порядке.

Временно отсутствующий наниматель, забронировавший жилое помещение, сохраняет все права и несет обязанности по договору найма жилого помещения.

---

[1] Ведомости Верховного Совета СССР, 1967, № 42(1388), ст. 552.

[2] В Жилищном кодексе РСФСР — статьи 62—66, Белорусской ССР — статьи 72—78, Эстонской ССР — статьи 64—67, Грузинской ССР — статьи 71—76.

В тех случаях, когда в жилом помещении, из которого выехал наниматель, остались проживать члены его семьи, они осуществляют права и обязанности нанимателя.

Если же в жилом помещении члены семьи нанимателя не остались проживать, последний обязан обеспечить надлежащее содержание помещения. В связи с этим возникает вопрос, может ли наниматель оставить забронированное жилое помещение на все годы его отсутствия незаселенным. Исполкомы местных Советов народных депутатов указывают в таких случаях на то, что забронированная квартира, как правило, имеет определенное коммунальное и техническое оборудование (газ, электричество, водопровод, отопление, канализацию и т. п.). Поэтому возможны различного рода неисправности, аварии, пожар и т. п. Следовательно, квартира не может оставаться без должного присмотра и доступа в нее в течение нескольких лет.

Нецелесообразно также оставлять на многие годы забронированное жилое помещение без его использования при наличии еще многих нуждающихся в жилье граждан. Тем более, что закон предоставляет нанимателю право заселять по договору найма забронированное жилое помещение либо поселять в нем временных жильцов в пределах срока действия брони.

Нанимателю в таких случаях предоставляется право выбора поднанимателей по своему усмотрению. В том случае, если забронированное помещение находится в доме ведомственного жилищного фонда, наниматель вправе заселить его лицом, даже не состоящим в трудовых отношениях с данным ведомством. Однако лицо, поселяющееся в забронированном жилом помещении, обязательно должно иметь местную прописку.

В Жилищных кодексах некоторых республик указывается порядок выселения из забронированного жилого помещения поднанимателей и временных жильцов. Так, в ст. 65 Жилищного кодекса РСФСР говорится, что при возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного освобождения забронированного жилого помещения независимо от истечения срока, обусловленного договором поднайма.

В случае отказа поднанимателей или временных жильцов освободить это помещение они по требованию нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Правила бронирования жилых помещений более детально регулируются специальными инструкциями, утверждаемыми советами министров союзных республик.

Как видим, наниматели жилых помещений в домах государственных и общественных жилищных фондах обладают не только правом пользования занимаемым ими жилым помещением. Они наделены довольно широкими правами распоряжения этими помещениями, а также правом выбора поднанимателей по своему усмотрению.

Гарантия сохранения права на жилье, оставленное на время в связи с выездом граждан на работу в другую местность в течение всего времени их пребывания там, создает им нормальные условия и спокойствие во время выполнения своего воинского долга, пребывания за границей, в районах Крайнего Севера и в других местах, указанных в законодательстве.

Глава 7
ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Правила обмена жилого помещения. Жилищные условия граждан могут быть улучшены не только в результате получения жилого помещения, но и путем его обмена. Поэтому среди многих субъективных прав советских граждан значительное место занимает право на обмен жилья.

Обмен производится по договоренности нанимателей. Договор обмена жилых помещений — это соглашение между двумя и более нанимателями о взаимной добровольной передаче субъективных жилищных прав и обязан-

ностей на занимаемые ими помещения (квартиру, комнату) с последующим переселением в обмениваемые помещения.

Порядок обмена жилыми помещениями устанавливается законодательством Союза ССР, жилищными кодексами и другим законодательством союзных республик. Правила обмена устанавливаются советами министров союзных республик.

В соответствии со ст. 31 Основ жилищного законодательства и жилищными кодексами наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая и временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте. Следовательно, обмен допускается как с жителями данного населенного пункта, так и с гражданами, проживающими в другом населенном пункте.

Совершеннолетний член семьи нанимателя также имеет право на обмен. Для этого необходимо письменное согласие нанимателя и остальных членов семьи, включая и временно отсутствующих. В этом случае член семьи, вправе обменять приходящуюся на его долю жилую площадь, в том числе смежную комнату или часть комнаты с другим лицом при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи нанимателя этого помещения (супруг, родственник по прямой и восходящей линии, брат, сестра).

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При решении вопроса о принудительном обмене учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении.

Обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений и организаций имеет некоторые особенности, а именно: он допускается лишь с их согласия. Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке. Исключением из этого правила является обмен жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам.

В том случае, если одно из обмениваемых помещений расположено на территории одной республики, а другое — на территории другой союзной республики, условия обмена определяются законодательством Союза ССР и соответствующей союзной республики.

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Как указывалось, ордер является единственным основанием для вселения в обмениваемое жилое помещение. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок.

В жилищных кодексах союзных республик дан перечень условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается. Так, в ст. 86 Жилищного кодекса Украинской ССР сказано, что обмен жилыми помещениями не допускается:

1) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения либо о признании ордера недействительным;

2) если одним из участников обмена является член жилищно-строительного кооператива, в отношении которого рассматривается вопрос об исключении его из кооператива;

3) если обмен носит корыстный или фиктивный характер;

4) если дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит сносу, либо дом (жилое помещение) грозит обвалом или подлежит переоборудованию для других целей;

5) если дом подлежит капитальному ремонту с переоборудованием или перепланировкой обмениваемого жилого помещения;

6) если жилое помещение является служебным или находится в общежитии;

7) если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации важнейших отраслей народного хозяйства (из домов которых допускается выселение нанимателей в связи с их увольнением по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления), кроме случаев, когда наниматель получил помещение в доме предприятия, учреждения, организации не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатель утратил право на его выселение, а также когда наниматель другого обмениваемого помещения (член жилищно-строительного кооператива) состоит с этим предприятием, учреждением, организацией в трудовых отношениях;

8) если в связи с обменом в квартиру, в которой проживают два или более нанимателя, вселяется лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания, в связи с чем не может проживать в такой квартире;

9) если в результате междугородного обмена на жилые помещения в городах республиканского подчинения и в курортных местностях размер жилой площади, который будет приходиться на каждого члена семьи, окажется меньше установленного Советом Министров Украинской ССР.

В некоторых республиках этот перечень дополнен и другими условиями. Так, в Жилищном кодексе РСФСР, БССР и Грузинской ССР сказано, что обмен не допускается и в том случае, если в связи с обменом жилищные условия одной из обменивающихся сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий.

В соответствии с Основами жилищного законодательства и союзных республик законодательством Союза ССР могут быть установлены и другие условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается.

Обмен, произведенный с нарушением требований законодательства Союза ССР и союзных республик, признается недействительным. Право на такое признание предоставлено только суду.

В случае признания судом обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые помещения (ст. 88 Жилищного кодекса УССР).

Жилищное законодательство допускает обмен жилых помещений между нанимателем и членом жилищно-строительного кооператива [1].

Принудительный обмен жилых помещений. Ранее действующее законодательство не предусматривало принудительного обмена жилых помещений. Однако на практике необходимость такого обмена возникала. Особенно часто возникает вопрос о принудительном обмене жилых помещений при расторжении брака.

Согласно постановлению Верховного суда СССР № 3 от 25 марта 1964 г. (п. 13) допускается принудительный обмен. Вызвано это тем, что в жизни отдельных семей возникают ситуации, когда исходя из морально-этических норм необходимо разрешение принудительного обмена. Особенно часто возникает необходимость принудительного обмена, как указывалось, при расторжении брака.

Пленум Верховного суда СССР в постановлении от 27 июня 1975 года обязал суды при разрешении споров о принудительном обмене жилого помещения учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. Наиболее убедительными доводами,

[1] Об особенностях обмена жилыми помещениями нанимателей в государственном жилищном фонде и членами ЖСК см. главу «Право на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива».

из-за которых совместная жизнь в одном жилом помещении становится невозможной, являются нарушение правил социалистического общежития, пьянство, ссоры и т. п.

Особо необходимо подчеркнуть, что принудительный обмен возможен только на основании судебного решения, так как иногда встречаются случаи, когда принудительный обмен жилых помещений допускался по решению некоторых советских и административных органов [1]. Такой принудительный обмен является грубейшим нарушением конституционного права граждан на неприкосновенность жилища (ст. 55 Конституции СССР).

Теперь в жилищных кодексах урегулирован вопрос о возможности принудительного обмена жилыми помещениями. Так, в Жилищном кодексе Украинской ССР имеется специальная статья 80. В ней, в частности, сказано: «Если между членами семьи не достигнуто соглашения об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении». В Жилищных кодексах других республик также указывается на возможность принудительного обмена в том случае, если между членами семьи не достигнуто соглашения об обмене.

Предоставление нанимателю жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого. Изучение практики показывает, что в жизни порой складываются обстоятельства, в результате которых одинокие и малосемейные граждане оказываются в непомерно больших квартирах, которые они хотят поменять на меньшие. Нанимателю предоставлено право не заниматься самому обменом, не просить местные органы власти оказать ему содействие в данном вопросе, а требовать.

В ст. 32 Основ жилищного законодательства и в Жилищных кодексах записано: «Наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм, вправе с согласия членов семьи требовать от исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, от предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома) предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого».

Таким образом, обмен жилого помещения большого размера на жилье меньшего размера — дело сугубо добровольное. Это право нанимателя, а не его обязанность. Поэтому необходимо обратить внимание на то, что в социалистическом обществе действовать в пределах закона, на основании и во исполнение его — это означает действовать целесообразно. Обход закона любым должностным лицом якобы «в интересах» любого отдельного человека недопустим.

В жизни возникают вопросы по поводу обмена дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, на жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, а также обмена жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Обменять дом, принадлежащий гражданину на праве личной собственности, на жилое помещение в доме государственного или общественного фонда нельзя, так как это различные формы собственности и объекты разных прав, а передача разных прав сторонами противоречит закону.

Что же касается права нанимателя жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, то такой обмен допускается, но только с согласия наймодателя — собственника дома (ст. 309 Гражданского кодекса УССР).

Обмен дома, принадлежащего на праве личной собственности, на

[1] Борин А. Добрые намерения.— Лит. газ., 1983, 10 авг.

такой же дом законом разрешается, но такой обмен носит название мены.

Согласно ст. 241 Гражданского кодекса УССР по договору мены между сторонами производится обмен одного имущества на другое, т. е. одного жилого дома на другой.

Каждый из участвующих в мене считается продавцом жилого дома, который он дает в обмен, и покупателем дома, который он получает.

К договору мены применяются соответствующие правила о договоре купли-продажи. В результате договора мены переданный дом поступает в собственность той стороны, которой он передается.

Законом не запрещается мена с доплатой одной из сторон разницы стоимости обмениваемого имущества при его неэквивалентности, т. е. при его неравноценности. Таким образом, можно произвести обмен жилых домов, принадлежащих на праве личной собственности, различной стоимости.

Глава 8
ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Особенности служебного жилого помещения. Служебные жилые помещения могут быть в домах местных Советов народных депутатов и в домах различных ведомств и общественных организаций. Но независимо от этого в число служебных жилое помещение включается решением исполкома местного Совета народных депутатов.

Имеется два вида служебных помещений: 1) помещения, предоставляемые в обыкновенных жилых домах работникам, которые за родом своих трудовых обязанностей должны проживать по месту работы (смотрители жилых помещений, слесаря-сантехники, электромонтеры, вахтеры и др.); 2) специальные жилые помещения, находящиеся в нежилых служебных помещениях (предприятиях, организациях, учреждениях), которые предоставляются работникам в связи с их трудовыми отношениями с этими предприятиями, организациями, учреждениями: квартира начальника шахты, директора, агронома совхоза, работника музея, врача больницы и т. п.

Последние порой предусматриваются еще при проектировании строения. Эти квартиры могут быть оборудованы специальными техническими приспособлениями, которые позволяют оперативно руководить определенными действиями непосредственно из служебной квартиры. Должностные квартиры могут находиться и вне производственной территории.

Правовое регулирование пользования служебными помещениями. Служебные жилые помещения имеют особый правовой режим. В Основах жилищного законодательства указывается, что служебные жилые помещения предназначаются для заселения теми гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него.

Жилое помещение в число служебных включается решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, а также порядок их предоставления и пользования ими устанавливается законодательством Союза ССР и союзных республик (ст. 39 Основ). Исключением из этого правила являются колхозы, в домах которых включение жилых помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, производится по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утвержденному исполнительным комитетом районного городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Служебные жилые помещения могут предоставляться также отдельным категориям военнослужащих.

В домах жилищно-строительных кооперативов жилое помещение может быть включено в число служебных только с согласия общего собрания членов кооператива с последующим признанием площади служебной по решению исполкома местного Совета народных депутатов.

Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими. Порядок предоставления служебных жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, Жилищными кодексами и иными актами союзных республик.

Предоставляются служебные жилые помещения по решению администрации предприятия, учреждения, организации, правления колхоза, органа управления и другой кооперативной организации, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций, командованием воинской части, в ведении которых находятся служебные жилые помещения.

На основании принятого решения о предоставлении служебного жилого помещения исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов выдает гражданину специальный ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное служебное жилое помещение.

Форма ордера на занятие служебного жилого помещения утверждается советом министров союзной республики.

Порядок пользования служебными жилыми помещениями устанавливается законодательством Союза ССР и союзных республик.

Основные права и обязанности лиц, пользующихся служебными жилыми помещениями, аналогичны тем, которые изложены в договоре найма жилого помещения.

Особенностью пользования служебным жилым помещением является то, что их наниматели не имеют права: 1) бронировать занимаемое жилое помещение; 2) обменять занимаемое ими жилое помещение; 3) требовать предоставления помещения меньшего размера; 4) требовать предоставления в постоянное пользование другого благоустроенного жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта жилого дома; 5) требовать изменения договора найма. Одна из главных особенностей служебного жилого помещения заключается в том, что рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из членов колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Однако из этого правила имеются некоторые исключения. Согласно ст. 40 Основ жилищного законодательства без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены: 1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте; 2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; 3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; 4) семьи военнослужащих; 5) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей; 6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет; 7) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекра-

тившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение; 8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников; 9) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры; 10) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; 11) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц; 12) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми (ст. также ст. 125 Жилищного кодекса УССР).

Жилое помещение, предоставляемое гражданам в связи с их выселением из служебного жилого помещения с предоставлением другой жилой площади, должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарно-техническим требованиям.

В тех случаях, когда дом (или квартира) сносится или переоборудуется в нежилой, а также если дом (жилое помещение) грозит обвалом, нанимателю служебного жилого помещения может быть предоставлено другое служебное жилое помещение.

Предоставление другого служебного жилого помещения указанным лицам допускается также в том случае, когда в результате капитального ремонта занимаемое жилое помещение не может быть сохранено или его размер существенно изменится.

Возникающие по этим вопросам споры разрешаются в судебном порядке.

Глава 9
ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯМИ

Понятие общежития. Общежитие — это временное жилье, которое предоставляется сезонным и временным работникам, одиноким рабочим, служащим, аспирантам, студентам институтов, техникумов, училищ, слушателям курсов повышения квалификации и другим слушателям высшей партийной школы, а также другим работникам до получения ими постоянного жилого помещения, а лицам, которые учатся,— на период их обучения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этой цели жилые дома.

Общежития укомплектовываются мебелью, инвентарем и другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них.

Лица, проживающие в общежитиях, имеют право избирать совет общежития и быть избранными в его состав, принимать участие в культурно-массовой и спортивной работе, в обсуждении вопросов организации быта.

Порядок предоставления общежитий и пользования ими. Коммунистическая партия и Советское правительство повседневно заботятся об улучшении условий для проживающих в общежитиях.

Вопросы предоставления жилья в общежитиях и условия пользования ими определяются законодательством Союза ССР и законодательными актами союзных республик.

До принятия постановления Советом Министров СССР от 3 октября 1966 г. «Об улучшении жилищно-бытовых условий проживающих в общежитиях»[1] порядок предоставления жилья в общежитиях и условия пользования ими регулировался ведомственными актами, согласованными с профсоюзными органами. Это приводило к тому, что указанные вопросы решались различными ведомствами по-разному.

---

[1] СП СССР, 1966, № 21, ст. 194.

Некоторые вопросы, касающиеся пользования общежитиями, отражены в гражданских кодексах республик и в других нормативных актах.

В Основах жилищного законодательства вопросы пользования общежитиями не освещены. В них урегулирован лишь порядок выселения из общежитий.

Значительное внимание правовому регулированию отношений, возникающих при получении и пользовании общежитиями, уделено в жилищных кодексах союзных республик. В них, в частности, сказано, что для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития.

Жилые дома регистрируются в качестве общежитий в исполкоме районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Жилая площадь в общежитии предоставляется по совместному решению администрации предприятия, учреждения или организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета и комитета комсомола (ст. 128 Жилищного кодекса УССР).

Вселение в общежитие происходит только по специальному ордеру, который выдается на основании решения о предоставлении жилья. Ордер является единственным основанием для вселения в общежитие.

Права и обязанности пользователей общежитиями наиболее полно изложены в Примерном положении об общежитии, утверждаемом советами министров союзных республик, министерствами, государственными комитетами и ведомствами СССР по согласованию с соответствующими профсоюзными и комсомольскими органами.

Рабочие, служащие и учащиеся, проживающие в общежитиях, обязаны строго соблюдать правила внутреннего распорядка, бережно относиться к сохранности помещения, оборудования и инвентаря, соблюдать чистоту в спальных комнатах и местах общего пользования; экономно расходовать электроэнергию, топливо, газ, воду

Лица, проживающие в общежитиях, обязаны своевременно вносить плату в установленных размерах за проживание; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не устанавливать без разрешения администрации общежития дополнительные электронагревательные приборы.

В Положениях об общежитиях четко определены также права и обязанности администрации предприятия, учреждения, организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие, а также права и обязанности воспитателя общежития.

Администрация предприятия, учреждения, организации или учебного заведения обязана укомплектовать общежитие соответствующим обслуживающим персоналом, создать нормальные жилищно-бытовые и санитарно-гигиенические условия проживания в общежитии, своевременно принимать меры к устранению недостатков.

Выселение из общежитий. Жилищные кодексы союзных республик внесли существенные изменения в порядок выселения из общежитий.

Так, в ст 132 Жилищного кодекса УССР сказано, что прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

Глава 10
ПРАВО НА КВАРТИРУ В ДОМЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

Порядок организации жилищно-строительного кооператива. В правовом смысле жилищно-строительный кооператив — это довольно сложная организация, где возникают, существуют, изменяются и прекращаются многогранные отношения, различные по своему характеру и содержанию. Для их урегулирования необходимы правовые нормы, которые устанавливали бы порядок организации кооператива, комплектование его состава, образование органов управления, их деятельность в стадии строительства дома и последующего пользования им и его эксплуатации. При помощи нормативных актов регулируются отношения, возникающие между государственными органами и кооперативом, внутрикооперативные отношения, между органами управления и членами ЖСК, а также взаимоотношения, возникающие между ЖСК и Управлением (отделом) капитального строительства исполкома местного Совета народных депутатов, банковскими учреждениями и многими другими учреждениями и организациями.

Основополагающие положения деятельности кооперативных организаций, в том числе и жилищно-строительной, содержатся в Конституции СССР. Так, ст. 11 гласит, что собственностью колхозов и других кооперативных организаций, их объединений являются средства производства и иное имущество, необходимое им для осуществления уставных задач.

Право граждан на жилище,— сказано в ст. 44 Конституции СССР,— обеспечивается также содействием кооперативному жилищному строительству.

Содействие кооперативному жилищному строительству со стороны государства выражается в том, что государство берет на себя вопросы организации кооперативов. Земельные участки под строительство кооперативных домов предоставляются государством бесплатно и в районах, имеющих дороги и магистральные сети водопроводов, канализации и электроснабжения. В тех случаях, когда на отведенных под строительство кооперативного дома земельных участках имеются дома на праве личной собственности граждан, государство освобождает кооперативы от возмещения собственникам сносимых домов стоимости строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, а также от предоставления жилой площади лицам, переселяемым из сносимых домов. Эта обязанность возлагается на исполкомы местных Советов народных депутатов.

Кооперативное жилищное строительство включается в планы государственных организаций, занимающихся проектированием и строительством жилых домов.

Государство выдает кооперативам значительные кредиты на льготных условиях, освобождает их от налога со строения и земельной ренты. Строительные материалы и оборудование для строительства кооперативных домов продаются по нормам и ценам, установленным для государственного жилищного строительства.

По просьбе кооператива в его доме разрешается производить улучшенную отделку и устанавливать более совершенное оборудование.

Значительную помощь оказывает государство в эксплуатации и ремонте принадлежащих кооперативам домов, а также в обеспечении членов кооператива и их семей жильем на время проведения капитального ремонта кооперативного дома.

Жилищно-строительным кооперативам государство оказывает и другую помощь.

Порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов устанавливается законодательством Союза ССР, союзных республик,

жилищными кодексами союзных республик, Примерными уставами жилищно-строительного кооператива и иными нормативными актами.

Примерные уставы жилищно-строительного кооператива утверждаются советами министров союзных республик. В соответствии с Примерным уставом каждый жилищно-строительный кооператив имеет свой устав, который принимается общим собранием членов кооператива.

Устав жилищно-строительного кооператива — это правовой документ, на основании которого данный кооператив действует как юридическое лицо. В нем указаны: цель и порядок организации кооператива, организация строительства и эксплуатации жилого дома, его права и обязанности, источники средств кооператива, права и обязанности членов кооператива и членов их семьи, органы управления и ревизионная комиссия, и порядок прекращения деятельности кооператива

Согласно постановлению Совета Министров от 19 августа 1982 г № 765 «О жилищно-строительной кооперации» [1] жилищно-строительные кооперативы организуются, как указывалось, при исполкомах местных Советов народных депутатов, при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

Условия приема граждан в члены жилищно-строительного кооператива. Условия приема граждан в члены жилищно-строительного кооператива устанавливаются Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, жилищными кодексами, законодательством союзных республик, Примерными уставами жилищно-строительного кооператива и другими нормативными актами.

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» возможность вступления в жилищно-строительные кооперативы гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставляется исполкомами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями и организациями.

Право на вступление в члены жилищно-строительного кооператива имеют все граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста.

Первым этапом на пути к приему гражданина в члены жилищно-строительного кооператива является учет желающих вступить в члены кооператива. На учет, как правило, принимаются только совершеннолетние граждане, постоянно проживающие, а также прописанные в данном населенном пункте (городе, поселке, селе)

Согласно ст. 42 Основ жилищного законодательства порядок учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, а также условия приема граждан в члены кооператива устанавливаются законодательством Союза ССР и союзных республик.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий лица, проживающими на Украине, согласно ст 134 Жилищного кодекса УССР признаются следующие граждане: 1) обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется в порядке, устанавливаемом Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов; 2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям; 3) страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень указанных заболеваний утверждается Министерством здравоохранения Украинской ССР по согласованию с Укрсовпрофом; 4) проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государствен-

[1] СП СССР, 1982, № 23, ст 120.

ного или общественного жилищного фонда либо по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов; 5) проживающие длительное время по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности; 6) проживающие в общежитиях.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Союза ССР и союзных республик.

Совет Министров Союза ССР постановлением от 19 августа 1982 г. № 765, в частности, предусмотрел ряд исключений из общего правила организации жилищно-строительных кооперативов. Так, Совету Министров Бурятской АССР, Совету Министров Коми АССР, Совету Министров Якутской АССР, исполкомам Приморского, Красноярского и Хабаровского краевых Советов народных депутатов, Амурского, Архангельского, Иркутского, Камчатского, Магаданского, Мурманского, Томского, Тюменского, Сахалинского и Читинского областных Советов народных депутатов, всесоюзным строительно-монтажным объединениям «Союзспецтяжстрой», «Союзспецпромстрой» и «Союзспецстрой» предоставлено право организовывать жилищно-строительные кооперативы из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, не менее 10 лет;

Министерству цветной металлургии СССР, Министерству газовой промышленности, Министерству геологии СССР, Министерству строительства предприятий нефтяной и газовой промышленности, Министерству нефтяной промышленности, Министерству угольной промышленности СССР и Министерству мелиорации и водного хозяйства СССР — из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также в отдаленных и безводных районах Средней Азии и Казахской ССР,— не менее 10 лет;

Министерству транспортного строительства, Министерству путей сообщения и Министерству энергетики и электрификации СССР — из работников и пенсионеров, проработавших на строительстве и эксплуатации Байкало-Амурской железнодорожной магистрали и объектов ее электроснабжения, второго пути железнодорожной линии Тайшет—Лена и железнодорожной линии Бам—Тында—Беркакит,— не менее 10 лет;

Государственному комитету СССР по гидрометеорологии и контролю природной среды — из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера, местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и на гидрометеорологических станциях, расположенных в труднодоступных районах (по списку станций, утверждаемому этим комитетом),— не менее 10 лет;

Министерству угольной промышленности СССР и Министерству энергетики и электрификации СССР — из работников и пенсионеров, проработавших на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов Южно-Якутского угольного комплекса,— не менее 10 лет.

Указанные в настоящем пункте работники, получившие инвалидность или профессиональное заболевание в период работы в районах и местностях, предусмотренных в настоящем подпункте, могут вступать в эти кооперативы и до истечения 10-летнего срока работы.

Населенные пункты, в которых может осуществляться строительство домов жилищно-строительными кооперативами, определяют Госпланы республик по согласованию с облисполкомами по ходатайству указанных в настоящем подпункте советов министров автономных республик, крайисполкомов, облисполкомов, министерств, ведомств и всесоюзных объединений.

Совет Министров СССР предоставил право работникам, проработавшим не менее 10 лет, и работникам, получившим инвалидность или профессиональное заболевание, до истечения указанного срока вступать по

рекомендациям предприятий, учреждений и организаций в жилищно-строительные кооперативы во всех населенных пунктах на территории СССР, кроме столиц союзных республик, городов Москвы и Ленинграда, Московской области и курортов общесоюзного и республиканского значения, независимо от наличия прописки, а исполкомам местных Советов народных депутатов принимать на учет для вступления в жилищно-строительные кооперативы: а) работников, занятых на строительстве и эксплуатации предприятий, объектов и в геологических организациях в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также членов артелей старателей, работающих по договорам с золотодобывающими предприятиями Министерства цветной металлургии СССР в этих районах и местностях; б) работников, занятых на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов Канско-Ачинского топливно-энергетического комплекса и в геологических организациях, осуществляющих разведку запасов сырья для нужд этого комплекса; в) работников предприятий и организаций Министерства нефтяной промышленности, Министерства газовой промышленности, Министерства геологии СССР и строительных министерств, занятых на строительстве предприятий нефтяной и газовой промышленности и объектов других предприятий, учреждений и организаций, связанных с развитием этих отраслей, в Западной Сибири, Казахской ССР, Коми АССР, Архангельской области и в отдаленных и безводных районах Средней Азии, а также работников гражданской авиации, обслуживающих такие предприятия, учреждения и организации; г) работников Северо-Уральского бокситового рудника и предприятий и организаций, занятых на строительстве объектов этого рудника; д) работников предприятий и организаций Министерства нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности СССР, Министерства энергетики и электрификации СССР и строительных министерств, занятых на строительстве Тобольского нефтехимического комплекса.

Учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, осуществляется в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. Учет желающих вступить в жилищно-строительный кооператив граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, при которых организуются кооперативы, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также в исполнительном комитете Совета народных депутатов. Наравне с ними на учет берутся граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию, а также работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, и другие лица.

Гражданин, изъявивший желание поступить в члены ЖСК, должен написать заявление о приеме его в кооператив. В заявлении указываются следующие данные: 1) из какого количества членов состоит семья заявителя; 2) из какого количества комнат гражданин желает получить квартиру; 3) кто из членов его семьи будет вселен вместе с ним в квартиру кооператива и др.

К заявлению должны быть приобщены: 1) выписка из домовой книги о составе семьи и прописке, выданная соответствующим жилищно-коммунальным органом; 2) обязательство об освобождении прежней жилой площади, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, изъявившими желание переселиться в кооперативную квартиру; 3) ходатайство администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о принятии на учет (при организации ЖСК в исполкоме местного Совета народных депутатов). В необходимых случаях подаются также: справка медицинского учреждения, санэпидстанции, бюро технической инвентаризации, документ, подтверждающий право на дополнительную пло-

щадь, право на внеочередной или первоочередной прием в ЖСК и другие документы, предусмотренные Типовым уставом ЖСК. Последние представляются в тех случаях, когда поступающий в члены ЖСК гражданин должен подтвердить факт наличия болезни, требующей проживания его или члена его семьи в отдельной комнате, или если жилье, в котором он проживает, является непригодным для проживания в нем и т. п.

Преимущественное право на вступление в члены жилищно-строительного кооператива. Условия приема граждан в члены ЖСК устанавливаются законодательством Союза ССР, жилищными кодексами и иными актами законодательства союзных республик.

В жилищных кодексах указано три вида очередности приема в члены ЖСК, а именно: 1) общая очередь; 2) первоочередное право; 3) внеочередное право.

По общему правилу в члены ЖСК принимаются граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте и обязательно состоящие на учете желающих вступить в жилищно-строительный кооператив.

Действующее законодательство предусматривает для определенных категорий граждан также первоочередное и внеочередное право приема в члены ЖСК.

В первую очередь в члены ЖСК принимаются граждане, состоящие на учете для получения жилых помещений в домах государственного или общественного жилищного фонда. Первоочередное право на вступление в члены ЖСК предоставляется также: а) инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам; б) Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; в) лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством Союза ССР порядке; г) лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР; д) инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих; е) семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая; ж) рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства; з) матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетным семьям и одиноким матерям; и) семьям при рождении близнецов.

Член ЖСК пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на получение освободившейся комнаты в квартире, в которой он проживает, а также на получение квартиры, освободившейся в доме этого кооператива (ст. 142 Жилищного кодекса УССР).

Законодательством Союза ССР и союзных республик право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан.

Вне очереди в члены жилищно-строительного кооператива принимаются граждане, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений в домах государственного или общественного жилищного фонда. В перечень категорий этих лиц входят: а) граждане, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания; б) лица, направленные в порядке распределения на работу в

другую местность; в) лица, возвратившиеся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя; г) граждане, незаконно осужденные и впоследствии реабилитированные, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения; д) лица, избранные на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность.

Законодательством СССР и союзных республик может быть предоставлено право на внеочередной прием в члены ЖСК и другим гражданам. Так, Жилищным кодексом УССР предусмотрено право на внеочередное вступление в члены ЖСК и получение в нем квартиры гражданам, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельного участка (ст. 171). Право на внеочередной прием в члены кооператива предоставляется также гражданам, производящим обмен жилого помещения с членами ЖСК.

В члены уже действующего жилищно-строительного кооператива принимаются прежде всего граждане, пользующиеся преимущественным правом на вступление в данный кооператив, а в случае их отсутствия — другие граждане, в соответствии с указанным выше порядком.

Членами того или иного жилищно-строительного кооператива считаются граждане, включенные в утвержденный исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов список лиц, вступающих в организуемый ЖСК. Причем считаются они членами кооператива со дня регистрации устава в исполкоме местного Совета народных депутатов.

Граждане, принятые в уже действующий ЖСК, считаются принятыми в него со дня утверждения местным Советом народных депутатов решения общего собрания членов кооператива об их приеме в кооператив.

Порядок предоставления квартиры члену ЖСК. Согласно действующему законодательству лицу, принятому в члены ЖСК, по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат.

Размер квартиры зависит от количества членов семьи пайщика, суммы его паевого взноса и предельного размера жилой площади, предусматриваемого Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Заселяются квартиры в доме ЖСК только по ордерам, выдаваемым исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Отказ исполкома в выдаче ордера может быть обжалован в административном и судебном порядке.

Нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане, имеющие дом в личной собственности, обеспечиваются жилыми помещениями в домах ЖСК на общих основаниях.

В случае получения квартиры в доме ЖСК гражданин, имеющий жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение по правилам, определенным законом в течение года со дня получения кооперативной квартиры. При невыполнении собственником дома (части дома) указанного требования этот дом по решению исполкома районного, городского Совета народных депутатов подлежит принудительной продаже. Вырученные от продажи деньги после возмещения расходов, связанных с осуществлением принудительной продажи, передаются бывшему собственнику дома.

Если же дом не пригоден для проживания, собственник должен в установленный срок произвести отчуждение этого дома на снос либо сам снести его.

В том случае, когда принадлежащий ЖСК дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или обществен-

ных нужд, кооперативу взамен сносимого дома местным Советам народных депутатов передается в собственность равноценный жилой дом, в котором пайщикам предоставляются квартиры.

Органы управления жилищно-строительного кооператива. В Конституции СССР сказано, что в соответствии со своими уставными задачами кооперативные организации участвуют в управлении государственными и общественными делами, в решении политических, хозяйственных и социально-культурных вопросов (ст 7).

Право распоряжения имуществом, составляющим собственность кооперативных организаций,— говорится в ст 94 Гражданского Кодекса УССР,— принадлежит исключительно самим собственникам.

Собственниками домов жилищно-строительных кооперативов являются только эти кооперативы. Поэтому только они вправе распоряжаться жилыми помещениями. Но владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им жилищным фондом, управлять делами кооператива его органы управления обязаны в строгом соответствии с требованиями закона.

В ст 11 Основ жилищного законодательства сказано, что управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с их уставами.

Жилищные кодексы более детализировали эту норму и указали, что эти кооперативы действуют на основании устава, принятого в соответствии с Примерным уставом жилищно-строительного кооператива общим собранием пайщиков, вступивших в организуемый кооператив, и зарегистрированного в установленном порядке.

Устав ЖСК является основополагающим документом, регулирующим порядок организации и деятельности данного объединения.

Высшим органом ЖСК является общее собрание членов кооператива. В больших кооперативах предусматривается возможность созыва вместо общего собрания членов кооператива собраний уполномоченных. Уполномоченные избираются на общем собрании членов кооператива, проживающих в одном доме, из расчета один уполномоченный от 5 членов кооператива. Если же в ЖСК имеется не менее 75 членов, проживающих в разных многоэтажных домах, то уполномоченные избираются на общих собраниях членов кооператива по каждому дому в отдельности, если в доме проживает даже менее 75 членов ЖСК. В тех кооперативах, где имеется только один дом, уполномоченные избираются на общем собрании всех членов кооператива, а не по подъездам или секциям дома.

Компетенция общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) определена его уставом. Примерный устав дает такой перечень вопросов, подлежащих рассмотрению общим собранием членов кооператива (уполномоченных): а) принимает устав ЖСК; б) избирает правление и ревизионную комиссию; в) решает вопрос о приеме в члены и исключении из членов кооператива; г) решает вопрос о получении государственного кредита на строительство жилого дома (домов); д) устанавливает размер вступительных и паевых взносов, а также взносов на эксплуатацию и капитальный ремонт дома (домов); е) принимает решения об образовании и расходовании специальных фондов кооператива; ж) утверждает план и смету строительства, а также годовые хозяйственные планы; з) распределяет квартиры между членами кооператива и решает вопрос о применении поправочных коэффициентов к стоимости квартир; и) решает вопрос о закреплении за членом кооператива другой квартиры в порядке, предусмотренном Примерным уставом; к) принимает решение о порядке эксплуатации принадлежащего кооперативу дома (домов); л) принимает решение о передаче членом кооператива своего пая членам семьи, которые с ним проживают в кооперативном доме; м) рассматривает жалобы на действия правления и ревизионной комиссии и решает вопрос о досрочном отзыве

членов правления и ревизионной комиссии; н) принимает решение о реорганизации или ликвидации кооператива, решает другие вопросы, относящиеся к ведению дел кооператива.

Общее собрание членов кооператива (уполномоченных) созывается правлением не реже двух раз в год.

Внеочередные собрания созываются не позднее чем через 10 дней по требованию 1/3 общего числа членов кооператива, правления кооператива, ревизионной комиссии кооператива, исполнительного комитета местного Совета и других органов.

Общее собрание (собрание уполномоченных), как высший орган управления, вправе решать любые вопросы деятельности кооператива, в том числе и те, которые отнесены к компетенции его правления. Правление же не вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, оно только готовит такие вопросы и выносит их на рассмотрение общего собрания, а также вносит по ним свои предложения.

Примерным уставом определен кворум для того, чтобы общее собрание (собрание уполномоченных) можно было считать правомерным. Решение общего собрания считается правомерным, если на нем присутствует не менее 2/3 общего количества членов кооператива (уполномоченных).

В том случае, когда член кооператива не может сам принимать участие в общем собрании, Примерный устав ЖСК предоставляет ему право в письменной форме поручить участие в нем любому из проживающих с ним совершеннолетнему члену семьи и даже другому лицу. Это право не распространяется на уполномоченных, они обязаны лично присутствовать на собрании, поручать кому-либо выполнение своих обязанностей они не вправе.

С целью обеспечения контроля указанных правил к протоколу общего собрания прилагается регистрационный лист (список) присутствующих на собрании членов кооператива с их подписями. В тех случаях, когда на собрании вместо пайщика присутствует его доверенное лицо к регистрационному листу прилагается письменное поручение пайщика. В состав правления и ревизионной комиссии могут входить только члены кооператива. Лицо, участвующее в общем собрании по поручению пайщика, пользуется правом решающего голоса, оно может избираться и в состав президиума собрания, но это лицо не может быть избранным в состав правления или ревизионной комиссии кооператива.

Как правило, решения общего собрания ЖСК принимаются простым большинством голосов.

Однако имеется определенный перечень вопросов, по которым требуется квалифицированное большинство, т. е. не менее 3/4 присутствовавших на собрании. К ним Примерный устав относит решения по вопросу принятия устава: а) установление размера паевых взносов; б) распределение квартир; в) установление взносов на содержание и эксплуатацию дома; г) прием и исключение из членов кооператива; д) применения поправочных коэффициентов к стоимости квартир, решение о ликвидации и реорганизации кооператива.

Правление и ревизионная комиссия избираются общим собранием (собранием уполномоченных) по представлению исполкома местного Совета народных депутатов сроком на два года.

В правление и ревизионную комиссию не могут входить одновременно члены кооператива, супруги, состоящие в близком родстве (братья, сестры, отец и сын, мать и дочь и т. п.).

Количественный состав правления определяется общим собранием, но он не может быть менее трех человек. Если кооператив состоит менее чем из 20 членов, вместо правления избирается председатель кооператива и его заместитель.

Правление избирает из своего состава председателя правления и его

заместителя. На практике один из членов правления избирается его секретарем.

В тех случаях, когда кто-либо из членов правления кооператива или ревизионной комиссии допустил нарушение действующего законодательства и Устава ЖСК, исполком местного Совета народных депутатов может поставить перед общим собранием членов кооператива вопрос об отстранении этих лиц от работы в правлении или ревизионной комиссии кооператива.

Вопрос об отзыве состава правления или ревизионной комиссии их членов может поставить и решить общее собрание членов кооператива.

Разумеется, в тех случаях, когда принимается решение о досрочном отзыве члена правления или ревизионной комиссии, вместо них избираются другие лица.

Правление ЖСК выполняет свои обязанности на общественных началах без оплаты.

Кроме членов правления, к его работе может привлекаться актив жильцов (пайщиков и членов их семей). В больших кооперативах для оказания содействия в работе правления могут быть образованы комиссии по культурно-просветительной работе, по ремонту дома, по благоустройству территории и др.

Важную роль в деле строгого соблюдения действующего законодательства и Устава ЖСК играет ревизионная комиссия, являющаяся контрольно-ревизионным органом.

Права и обязанности ревизионной комиссии определены в уставе кооператива.

Ревизионная комиссия избирается из числа членов кооператива в составе не менее трех человек. Затем члены комиссии из своего состава избирают председателя. На практике избирается и секретарь комиссии (в кооперативе менее 20 членов вместо ревизионной комиссии избирается ревизор)

В компетенцию ревизионной комиссии входит контроль за соблюдением действующего законодательства и устава кооператива, за выполнением кооперативом своих обязательств перед государством, государственным банком и другими учреждениями и организациями.

Контрольно-ревизионная комиссия обязана проверять законность хозяйственно-финансовых операций, совершаемых правлением кооператива, и другой его деятельности.

В жилищно-строительных кооперативах с числом членов не менее 50 человек может быть создан товарищеский суд, который действует на основании Положения о товарищеских судах [1].

Права и обязанности членов ЖСК. Члены ЖСК обладают довольно широким кругом прав и несут определенные обязанности.

Права и обязанности членов ЖСК, а также членов их семей, порядок пользования и основания прекращения пользования кооперативным жилым помещением определяются нормами жилищного законодательства Более полно они определены уставом ЖСК.

Члены ЖСК имеют следующие права: проживать со своей семьей в предоставленной им кооперативом квартире; избирать и быть избранными в руководящие органы кооператива; в любое время выйти из членов кооператива.

В случае выхода из кооператива одного из супругов до заселения дома второму супругу предоставляется преимущественное право на вступление в члены этого кооператива перед всеми другими лицами.

---

[1] Положение о товарищеских судах УССР (Ведомости Верховного Совета УССР, 1977, № 14, ст. 132).

Член кооператива имеет право с согласия общего собрания пайщиков (собрания уполномоченных) передать свой пай любому совершеннолетнему члену семьи, постоянно проживающему совместно с ним в кооперативной квартире.

В том случае, когда паенакопления образовались во время пребывания супругов в браке, один из супругов может передать пай проживающему с ним члену семьи лишь при наличии согласия другого супруга, поскольку это требование обосновано тем, что пай, внесенный в кооператив во время пребывания супругов в браке, согласно Кодексу о браке и семье союзных республик является их общим и они имеют на него равное право [1].

Член ЖСК вправе сдавать внаем часть жилого помещения, а при временном выезде всей семьи — все жилое помещение. Обязательным условием для сдачи внаем кооперативного жилого помещения является наличие согласия на это проживающих совместно с ним членов семьи, а также правления кооператива.

При отказе правления кооператива дать согласие на сдачу жилого помещения внаем спор, согласно ст. 144 Жилищного кодекса УССР, может быть разрешен в судебном порядке. Аналогичный порядок закреплен и в жилищных кодексах других союзных республик.

Договор найма между членом кооператива и нанимателем должен заключаться в письменной форме с последующей регистрацией его в правлении жилищно-строительного кооператива.

К договору найма жилого помещения в доме ЖСК применяется ряд общих правил о сдаче в поднаем государственных жилых помещений, а именно: а) договором найма может быть предусмотрено, что совместно с нанимателем в предоставляемое ему жилое помещение вселяются и члены его семьи. Последующее вселение нанимателем членов его семьи допускается лишь с согласия пайщика.

Не допускается сдача кооперативного жилого помещения внаем в следующих случаях: а) если в результате вселения нанимателя размер жилой площади, который будет приходиться на каждого проживающего в этом помещении, окажется меньше установленной для предоставления жилых помещений нормы; б) если в качестве нанимателя жилого помещения или члена его семьи в квартиру, в которой проживает два или более пайщиков, вселяется лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания, в связи с чем оно не может проживать в такой квартире.

Сдача жилого помещения пайщиком внаем с нарушением установленного законом порядка влечет недействительность поднайма. В этом случае граждане, незаконно вселившиеся в жилое помещение, обязаны немедленно освободить его, а при отказе — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Размер платы за сданное пайщиком помещение устанавливается соглашением сторон, но он не должен превышать размера взимаемых с члена ЖСК эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое внаем помещение (часть помещения), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг.

Пайщик с согласия общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) имеет право обменять занимаемое им кооперативное жилое помещение на другое.

Обмен занимаемого пайщиком жилого помещения на другое жилье регулируется законодательными актами. Так, в ст. 143 Жилищного кодекса УССР и в аналогичных статьях жилищных кодексов других союзных республик сказано, что член жилищно-строительного ко-

---

[1] См. ст. 28 Кодекса о браке и семье УССР; ст. 19 Кодекса о браке и семье Казахской ССР; ст. 20 Кодекса Эстонской ССР о браке и семье.

оператива вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо с другим членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте, при условии приема в члены кооператива лица, вселяющегося в связи с обменом в дом жилищно-строительного кооператива.

Обмен жилыми помещениями между членами одного и того же кооператива производится по решению общего собрания членов кооператива.

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Если между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также его супруг, которому принадлежит право на часть паенакопления, могут требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Обмен не допускается: 1) если в отношении члена ЖСК рассматривается вопрос об исключении его из кооператива; 2) если обмен носит фиктивный или корыстный характер; 3) если дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит сносу либо дом (жилое помещение) грозит обвалом или подлежит переоборудованию для других целей; 4) если кооперативный дом подлежит капитальному ремонту с переоборудованием или перепланировкой обмениваемого жилого помещения; 5) если обмениваемое на кооперативную квартиру жилое помещение находится в доме предприятия, учреждения, организации, из домов которых допускается выселение в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Исключением из этого правила являются случаи, когда наниматель получил помещение в доме такого предприятия, учреждения, организации не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатель (предприятие, учреждение, организация) утратил право на выселение нанимателя, а также когда член жилищно-строительного кооператива состоит с этим предприятием, учреждением, организацией в трудовых отношениях; 6) если в результате междугородного обмена на жилые помещения в городах республиканского подчинения и в курортных местностях размер жилой площади, который будет приходиться на каждого члена семьи, окажется меньше установленного советом министров союзной республики.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР могут быть установлены и другие условия, при которых обмен жилых помещений не допускается.

Жилищно-строительный кооператив — это, как указывалось, добровольное объединение граждан для строительства жилого дома на собственные средства с помощью государственного кредита.

Поэтому *первейшей обязанностью гражданина*, изъявившего желание вступить в члены жилищно-строительного кооператива, является внесение стоимости закрепленной за ним квартиры или одноквартирного дома. Размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать стоимости этой квартиры (одноэтажного дома). Размеры вступительных, паевых взносов и взносов на содержание, эксплуатацию и капитальный ремонт дома (домов) и других поступлений устанавливаются общим собранием членов кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива, как и каждый член нашего социалистического общества, прежде всего обязан неукоснительно соблю-

дать требования действующего законодательства. Поэтому, если пайщик не соблюдает требований устава и других положений, предусмотренных нормативными актами, а также правилами социалистического общежития, он подлежит исключению из членов ЖСК.

Порядок исключения из кооператива регулируется Жилищными кодексами союзных республик.

Член жилищно-строительного кооператива,— говорится в ст. 147 Жилищного кодекса УССР,— может быть исключен из кооператива в случаях:

1) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для приема в кооператив, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о приеме в члены кооператива;

2) установления приговором суда, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем;

3) систематического разрушения или порчи жилого помещения, или использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

4) систематической сдачи жилого помещения внаем с целью извлечения нетрудовых доходов;

5) выезда на другое постоянное место жительства;

6) неуплаты паевого взноса;

7) систематической неуплаты без уважительных причин взносов в погашение банковского кредита либо взносов на эксплуатацию и ремонт дома;

8) в других случаях, предусмотренных Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Порядок исключения из жилищно-строительного кооператива устанавливается Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Решение об исключении из жилищно-строительного кооператива может быть оспорено в судебном порядке [1].

Исключение пайщика из членов ЖСК, как правило, влечет за собой выселение из кооперативной квартиры не только его, но и всех проживающих совместно с ним лиц без предоставления им другого жилого помещения.

Право пользования кооперативной квартирой членами семьи пайщика. Членами семьи пайщика ЖСК являются его супруга (супруг), их дети и родители, а также могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают совместно с пайщиком и ведут с ним общее хозяйство.

При заселении кооперативных квартир в ордерах, выдаваемых местным Советом народных депутатов, указывается поименно каждый член семьи пайщика, который вселяется вместе с ним в квартиру. Впоследствии член кооператива вправе вселять в нее новых членов семьи, но для этого необходимо согласие всех совершеннолетних членов семьи, которые с ним проживают. Исключением являются несовершеннолетние дети. На их вселение такого согласия не требуется.

Все члены семьи пайщика, проживающие совместно с ним в кооперативной квартире, имеют равное с ним право бессрочного пользования жилым помещением. Такое же право приобретают лица, вселившиеся в кооперативное жилое помещение в качестве членов семьи, если при их вселении не было иного соглашения о порядке пользования ими жилым помещением.

---

[1] См. также ст. 123 Жилищного кодекса РСФСР; ст. 140 Жилищного кодекса БССР; ст. 120 Жилищного кодекса Казахской ССР.

Члены семьи пайщика не вправе требовать раздела помещения, как это имеет место при пользовании государственной жилой квартирой, а также его обмена и сдачи внаем и, как указывалось, вселения других лиц, кроме несовершеннолетних детей. Исключением из этого правила является супруг пайщика, которому принадлежит право на часть паенакопления. Последний приобретает равное с членом кооператива право пользования кооперативной квартирой.

Совершеннолетние члены семьи члена кооператива обязаны участвовать в оплате расходов по эксплуатации и ремонту дома и квартиры.

Прекращение семейных отношений с членом кооператива не лишает бывших членов его семьи права пользования кооперативным жилым помещением.

При отсутствии соглашения между членом кооператива и бывшим членом его семьи о безвозмездном пользовании жилым помещением размер платы за сданное внаем помещение устанавливается соглашением сторон, но плата, как указывалось, не может превышать размера взимаемых с пайщика эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое помещение (часть помещения), и соответствующих расходов по оплате коммунальных услуг.

Порой возникают споры по поводу права на освободившуюся кооперативную жилую площадь между членами семьи и другими лицами, проживающими в кооперативной квартире. В таких случаях, как указывалось, член ЖСК пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на получение освободившейся комнаты в квартире, в которой он проживает.

При невозможности разрешения спора между претендентами на эту комнату спор решается в судебном порядке.

Несколько по-иному решаются споры о праве на жилую площадь между бывшими супругами. В таких случаях спор между членом кооператива и его супругом допускается лишь в случае расторжения брака между ними, и если пай является совместной собственностью супругов, а также если каждому из бывших супругов есть возможность выделить изолированное жилое помещение в занимаемой ими квартире. Раздел квартиры производится по соглашению между бывшими супругами.

В тех случаях, когда соглашения не достигнуто, спор решается судом.

Если же квартиру разделить невозможно, то бывший супруг, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать от супруга, являющегося членом ЖСК, выплаты ему суммы, соответствующей его части паенакопления. После получения указанной компенсации бывший супруг обязан освободить занимаемое кооперативное помещение, а в случае отказа он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения (ст. 146 Жилищного кодекса УССР).

Порядок выселения из дома жилищно-строительного кооператива. Характерная особенность правовой природы кооперативных квартир состоит в том, что выселение из них происходит после исключения пайщика из членов кооператива и, как правило, без предоставления другого жилья.

В ст. 148 Жилищного кодекса УССР сказано, что член жилищно-строительного кооператива, исключенный из кооператива, утрачивает право пользования квартирой в доме кооператива и при отказе освободить ее подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В том случае, когда пайщик исключен из кооператива на основании ст 147 Жилищного кодекса УССР пунктов 1, 2, 4, 6, 7, выселению подлежат также члены его семьи и другие проживающие совместно с ним лица.

Если же пайщик выбыл из кооператива или переселился в другую квартиру в доме того же кооператива, а занимаемое им жилое помещение не закреплено в установленном законом порядке за одним из членов его семьи, все члены семьи пайщика, а также другие лица, проживающие в этом помещении, подлежат выселению в судебном порядке.

Как указывалось, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены член кооператива, члены его семьи и другие проживающие совместно с ним лица в случае, если они систематически разрушают или портят жилое помещение или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также проживающие в кооперативной квартире лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Лиц, подлежащих выселению без предоставления другого жилого помещения, за невозможностью совместного проживания, суд может обязать взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Само собой разумеется, что лица, самоуправно занявшие кооперативное жилое помещение, выселяются без предоставления им другого жилого помещения.

Общий контроль за деятельностью ЖСК, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих кооперативу домов осуществляют исполнительные комитеты Советов народных депутатов (районного, городского, районного в городе).

Исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов вправе отменять решение общего собрания или правления кооператива (ст. 138 Жилищного кодекса УССР). Однако при этом надо особо подчеркнуть, что исполком вправе производить такую отмену только в том случае, если решение общего собрания или правления кооператива противоречит действующему законодательству.

Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива. Прекращение деятельности современного ЖСК — явление довольно редкое.

В Примерном уставе ЖСК, утвержденном СМ УССР 30 апреля 1985 г. № 186, указано, что деятельность кооператива прекращается в случае принятия общим собранием членов кооператива решения о его ликвидации, утвержденного исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР [1].

Жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания пайщиков может быть реорганизован (разделен, слит, присоединен). Необходимым условием его реорганизации является утверждение решения о реорганизации исполкомом местного Совета народных депутатов.

При ликвидации ЖСК его членам предоставляется преимущественное право заключения договора найма жилого помещения, которое они занимали до ликвидации жилищно-строительного кооператива.

Более детально права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями и вопросы прекращения его деятельности определены Примерным уставом жилищно-строительного кооператива и уставами каждого кооператива.

---

[1] Новым Примерным уставом ЖСК внесены некоторые изменения в деятельность кооператива (СП УССР, 1985, № 5, ст. 41).

Глава 11

ПРАВО ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЙ ДОМ

Понятие права личной собственности на жилой дом. Согласно ст. 13 Конституции СССР в личной собственности граждан могут находиться предметы обихода, личного потребления, удобства и подсобного домашнего хозяйства, трудовые сбережения и жилой дом.

Личная собственность граждан и право ее наследования,— говорится в указанной статье,— охраняется государством.

Существуют разные мнения о том, что следует понимать под понятием «жилой дом» и под понятием «домовладение». Одни авторы определяют жилой дом как постройку, предназначенную для удовлетворения потребностей в жилье и пригодную для постоянного проживания, принятую в установленном порядке в эксплуатацию и зарегистрированную в органах государственного управления. Другие добавляют к этому еще и «примыкающие к нему подсобные сооружения (сарай, погреб, гараж и т. п.)» [1].

На наш взгляд, жилой дом — это строение, служащее человеку для удовлетворения потребностей в жилье, пригодное для постоянного проживания в нем и зарегистрированное в органах государственного управления.

Домовладение является более широким понятием. В него могут входить, кроме жилого дома, сарай, гараж, погреб и другие строения.

Для охраны права личной собственности граждан на жилой дом государство издало ряд нормативных актов, при помощи которых определяют права и обязанности собственников жилых домов и членов их семей.

Права граждан, имеющих индивидуальные жилые дома. В ст. 4 Основ жилищного законодательства говорится, что жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, составляют индивидуальный жилищный фонд.

Индивидуальный жилищный фонд занимает в нашей стране, особенно в небольших городах, поселках и в сельской местности, довольно значительный удельный вес. Так, по отношению к обобществленному жилищному фонду его удельный вес составлял: в 1940 г.— 49,6; в 1970 г.— 42,0; в 1974 — 38,9 % [2].

По данным Центрального статистического управления УССР на 1 января 1973 г. индивидуальный жилищный фонд республики составлял 40,5 % [3]. Только в 1981—1983 гг. рабочими и служащими построено 31,4 млн. кв. м жилой площади.

В состав индивидуального жилищного фонда входят разные дома, в том числе: а) дома, возведенные еще до Великой Октябрьской социалистической революции и немуниципализованные (не переданные в собственность государства) в последующие годы; б) маломерные строения, демуниципализованные (возвращены прежним или фактическим владельцам) в период 1922 и последующих годов; в) жилые строения, возведенные отдельными гражданами как на праве застройки, так и на праве собственности; г) жилые строения, приобретенные гражданами у предприятий, учреждений и организаций [4]; жилые дома приобретенные в результате договора купли-продажи, мены, дарения, завещания и т. п.

Ландкоф С. Н., Лисниченко Т. Н., Фельдман А. М. Жилищное и жилищно-строительное законодательство.— К. Будівельник, 1979, с. 115—116.

[2] См. УССР в цифрах 1974 — К. Будівельник, 1975, с. 172.

[3] См. Народне господарство Української РСР у 1972 році, с. 420.

[4] Совет Министров СССР предоставил советам министров союзных республик право устанавливать порядок утверждения списков домов, подлежащих продаже гражданам (См. СП СССР 1967 № 17 с. 118).

Как видим, индивидуальный жилой дом можно построить, купить, подарить, завещать, обменять, получить по наследованию, передать по договору пожизненного содержания, назначить хранителя или опекуна над жилым домом и т. п. Поскольку в домах индивидуального жилищного фонда проживают миллионы советских граждан, то можно себе представить, как важно урегулировать все отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым домом, принадлежащим гражданину на праве личной собственности.

Государство большое внимание уделяет урегулированию отношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении индивидуальными жилыми домами.

В Основах жилищного законодательства указан лишь порядок пользования жилым домом, принадлежащим гражданину на праве личной собственности (ст. 44), и обеспечения жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков (ст. 45.).

Пользованию жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда много внимания уделено в жилищных кодексах союзных республик [1].

Вопросы владения, пользования и распоряжения индивидуальным жилым домом содержатся также в Гражданских кодексах, в Кодексах о браке и семье, в отдельных законодательных актах Союза ССР и союзных республик.

В Основах жилищного законодательства сказано, что граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), пользуются им для личного проживания и проживания членов их семей.

Собственники индивидуальных жилых домов вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях и в порядке, устанавливаемых законодательством Союза ССР и союзных республик (ст. 44 Основ).

В тех случаях, когда жилой дом, находящийся в личной собственности гражданина, изымается в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, владельцу дома, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда.

Кроме того, собственнику жилого дома по его выбору либо выплачивается стоимость сносимого дома, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этого дома, строения и устройств по своему усмотрению. Следовательно, собственник дома имеет право получить взамен сносимого дома и квартиру, и его стоимость.

В тех случаях, когда гражданин отказывается от получения квартиры в доме государственного или общественного фонда и желает обеспечить себя кооперативной квартирой, собственнику выплачивается стоимость дома, а исполком местного Совета народных депутатов обязан обеспечить ему внеочередное вступление в члены ЖСК.

Подлежащий сносу индивидуальный жилой дом и строения, по желанию его собственника, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте. Однако это право может быть реализовано только там, где разрешается индивидуальное жилищное строительство, и только тогда, когда техническое состояние строения, подлежащего сносу, позволяет перенести его на новое место.

В соответствии с Основами жилищного законодательства в случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения

[1] См. статьи 127—139 Жилищного кодекса РСФСР; 150—174 Жилищного кодекса УССР; 144—166 Жилищного кодекса БССР; 136—158 Жилищного кодекса Грузинской ССР; 117—134 Жилищного кодекса Эстонской ССР.

и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, естественно, не производится (ст. 173 Жилищного кодекса УССР).

Однако перечень прав гражданина, владеющего домом на праве личной собственности, изложенных в Жилищных кодексах, не является исчерпывающим.

Каждый гражданин, владеющий домом на праве личной собственности, имеет право продать принадлежащий ему дом, подарить, сдать внаем, обменять, завещать и т. п.

В ст. 226 Гражданского кодекса УССР сказано, что жилой дом (или часть его), находящийся в личной собственности гражданина или совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей, может быть предметом договора купли-продажи. Эта мера направлена на то, чтобы не допустить продажу более одного дома (или части его) в течение трех лет, за исключением продажи домов, приобретенных вследствие заключения брака или наследования.

Отчуждение гражданином жилого дома более одного раза в течение трех лет допускается в порядке исключения при наличии уважительной причины с особого разрешения исполкома районного, городского Совета народных депутатов.

Гражданин вправе подарить принадлежащий ему дом по договору дарения любому лицу по своему усмотрению (ст. 243 ГК УССР).

На практике, как указывалось, порой смешивают такие понятия, как договор обмена жилого помещения и договор мены дома, и принадлежащего гражданину на праве личной собственности.

В домах государственных, кооперативных и общественных организаций происходит обмен жилых помещений, а обмен жилых домов, принадлежащих на праве личной собственности, происходит по договору мены. Каждый из участвующих в мене,— говорится в ст. 241 ГК УССР,— считается продавцом того имущества (дома), которое он дает в обмен, и покупателем имущества, которое он получает.

К договору мены применяются соответствующие правила, изложенные в специальной инструкции.

Владелец индивидуального жилого дома может также оставить по завещанию весь дом или его часть одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также государству или отдельным государственным, кооперативным и общественным организациям (ст. 534 ГК УССР). Однако он не вправе лишить права на наследование дома своих несовершеннолетних или нетрудоспособных детей (в том числе и усыновленных), а также нетрудоспособного супруга, родителей (усыновителей) и иждивенцев. Эти лица наследуют, независимо от содержания завещания, не менее 2/3 доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля) (ст. 535 ГК УССР).

Завещатель может на случай, если указанный в завещании наследник умрет до открытия наследства или не примет его, указать другого наследника (подназначение наследника).

Имеются одинокие владельцы жилых домов. Они имеют возможность воспользоваться установленным законодательством правом пожизненного содержания. Действующее законодательство предусматривает, что владелец дома может заключить договор пожизненного содержания.

По договору пожизненного содержания нетрудоспособный по возрасту или по состоянию здоровья владелец дома передает в собственность другой стороне (приобретателю дома) дом или его часть, взамен чего приобретатель дома обязуется предоставить собственнику дома пожизненное материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи (ст. 425 ГК УССР).

В договоре пожизненного содержания должна быть указана оценка отчуждаемого дома, определяемая по соглашению сторон, а также виды материального обеспечения, предоставляемые приобретателем имущества отчуждателю, и их денежная оценка, определяемая по соглашению сторон.

Договор этот должен быть нотариально удостоверен. Отчуждение дома приобретателем при жизни собственника дома не допускается.

Лица, владеющие правом личной собственности на жилой дом, располагают и другими правами.

Обязанности граждан, имеющих жилой дом (часть дома). Одновременно с правами граждане, имеющие дома на праве личной собственности, должны выполнять и ряд обязанностей.

Собственник индивидуального жилого дома,— говорится в ст. 151 Жилищного кодекса УССР,— обязан: обеспечивать сохранность дома; производить за свой счет текущий и капитальный ремонты [1]; содержать в порядке придомовую территорию. Однако этим перечень обязанностей собственника дома не ограничивается.

Одной из главных обязанностей каждого собственника индивидуального жилого дома является неукоснительное соблюдение законодательства.

Действующее законодательство требует прежде всего надлежащего оформления права на индивидуальный жилой дом. Право личной собственности на жилой дом устанавливается на основании правоустанавливающих документов. Такими документами могут быть: 1) акт денационализации и демуниципализации дома; 2) нотариально удостоверенный договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка для строительства индивидуального жилого дома; 3) свидетельство о праве личной собственности на жилой дом (часть дома); 4) договор купли-продажи жилого дома; 5) свидетельство о праве наследования жилого дома; 6) договор о разделе имущества между супругами и другими членами семьи; 7) свидетельство о приобретении жилого дома с прилюдных торгов; 8) акт о передаче дома в собственность переселенцу; 9) копия решения судебных органов о признании за гражданином права собственности на дом; 10) нотариально удостоверенные договоры дарения, мены и другие документы.

Как указывалось, собственнику жилого дома закон предоставляет право сдавать дом (часть дома) внаем. Однако сдача внаем имущества, находящегося в личной собственности граждан, согласно ст. 13 Конституции СССР не должна служить для извлечения нетрудовых доходов. Следовательно, закон предоставляет собственнику индивидуального жилого дома (части дома) право сдавать помещение внаем при условии, что такой наем не повлечет за собой извлечение нетрудовых доходов.

Если же жилой дом, находящийся в личной собственности гражданина, систематически используется собственником для извлечения нетрудовых доходов, то он согласно ст. 106 Гражданского кодекса УССР подлежит безвозмездному изъятию в судебном порядке по иску исполнительного комитета Совета народных депутатов.

Это положение содержится и в Жилищных кодексах. Так, в ст. 162 Жилищного кодекса УССР сказано, что систематическая сдача собственником жилого дома внаем с целью извлечения нетрудовых доходов влечет последствия, предусмотренные Гражданским кодексом УССР.

Естественно, возникает вопрос о понятии «нетрудовые доходы». Нетрудовые доходы — это доходы, получение которых связано с незаконным характером использования права личной собственности.

---

[1] Ремонт домов, принадлежащих гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения (ст. 44 Основ жилищного законодательства)

Согласно нормам Основ гражданского законодательства и Гражданских кодексов нетрудовым доходом считается квартирная плата, получаемая собственником дома за сдачу жилых помещений внаем, превышающая более чем на 20 % размер установленной законом квартплаты, причем, если повышенная квартплата взыскивается систематически.

При рассмотрении дел об изъятии домов, являющихся источником наживы и обогащения, судебная практика придерживается следующих правил. Для изъятия дома должны быть доказаны два обстоятельства: 1) фактическое извлечение собственником дома доходов от сдачи жилых и нежилых помещений; 2) извлечение нетрудовых доходов должно иметь не разовый, а систематический характер. Кроме того, судебные органы учитывают размер части дома, сдающегося внаем, и размер доходов, полученных от этой сдачи внаем. Если внаем сдается незначительная часть дома и размер полученной суммы денег невелик, суд может ограничиться взысканием суммы, неосновательно полученной собственником сверх предельных ставок квартирной платы [1].

Как указывалось, одной из обязанностей граждан, имеющих в личной собственности жилой дом, является обеспечение сохранности, надлежащего содержания дома. Если же эти требования не выполняются, то могут последовать определенные санкции.

В Жилищных кодексах также указано на то, что бесхозяйственное содержание гражданином принадлежащего ему дома влечет последствия, предусмотренные Гражданским кодексом (ст. 151 Жилищного кодекса УССР).

В ст. 135 Гражданского кодекса УССР записано, что если гражданин бесхозяйственно обращается с принадлежащим ему домом, допускает его разрушение, то исполнительный комитет местного Совета депутатов трудящихся может назначить собственнику определенный срок для ремонта дома. В том случае, если гражданин без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, суд по иску исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов может безвозмездно изъять этот дом и передать его в фонд местного Совета народных депутатов.

Изучение практики показывает, что случаи применения указанных санкций довольно редкие. Это порой имеет место лишь тогда, когда собственник сдает часть дома внаем, а наниматель платит за занимаемую им жилую площадь строго по закону и не более. Тогда собственник дома с целью избавления от такого нанимателя несвоевременно производит ремонт той части дома, где живет наниматель. В результате протекает крыша дома, разрушаются стены, гниют полы и т. п.

В таких случаях исполком местного Совета народных депутатов согласно поступившим к нему материалам дает распоряжение органу коммунального хозяйства произвести осмотр дома и составить дефектный акт, а затем на основании этого акта определяет собственнику дома срок, в течение которого он обязан устранить недостатки. По истечении установленного срока производится проверка и составляется акт, в котором указывается, устранены ли имевшие место недостатки или нет. При невыполнении собственником требований по ремонту дома исполком может предоставить ему дополнительный срок или же обращается в суд с иском о безвозмездном изъятии бесхозяйственно содержащегося дома.

Безвозмездное изъятие дома и передача его в фонд местного Совета не должны повлечь за собой лишения собственника дома права пользования занимаемым жилым помещением. С ним должен быть заключен договор жилищного найма на общих основаниях.

---

[1] Постанова Пленуму Верховного суду УРСР від 14 травня 1976 р. № 2 (Збірник постанов Пленуму Верховного суду УРСР.— К.: Політвидав України, 1977, с. 16).

Граждане, владеющие жилыми домами на праве личной собственности, кроме указанных выше обязанностей, должны строго соблюдать правила социалистического общежития, противопожарной охраны, правила гигиены и санитарии и другие как в жилом доме, так и на приусадебном участке.

Права и обязанности супруга собственника индивидуального жилого дома. Действующее законодательство к членам семьи относит супруга собственника дома, их детей и родителей. Членами семьи могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают совместно с владельцем дома и ведут с ним общее хозяйство.

Права членов семьи на дом гражданина, владеющего им на праве личной собственности, не одинаковые. Особым правом на дом пользуется супруга собственника дома.

Согласно ст. 12 Основ законодательства о браке и семье и ст. 28 Кодекса о браке и семье УССР имущество, в том числе и жилой дом, нажитое во время брака, является совместной собственностью супругов.

В действующем законодательстве регулирование имущественных отношений супругов по поводу права на жилой дом идет по двум направлениям. Жилой дом, принадлежащий гражданину до вступления в брак, принадлежит только ему. Все имущество (в том числе и жилой дом), нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью. Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения этим домом.

Устанавливая право общей собственности на дом, нажитый супругами в период брака, законодатель исходит из того, что дом является результатом их совместной трудовой деятельности. Причем владеют они им в равных долях.

Супруги имеют равное право на приобретенный ими в период брака жилой дом и в том случае, если один из них был занят ведением домашнего хозяйства, уходом за детьми и по этой причине не имел самостоятельного заработка (ст. 12 Основ законодательства о браке и семье, ст. 20 Кодекса о браке и семье РСФСР, ст. 22 Кодекса о браке и семье УССР).

При разделе жилого дома между супругами не допускается ссылка на неодинаковый размер заработной платы супругов или на большую или меньшую полезность труда одного из них. Достаточно того, что супруги трудились в меру своих сил и способностей и проявляли одинаковую заботу о семье и ее интересах.

Как видим, законодательство признает равенство прав на совместный жилой дом супругов и в том случае, когда один из супругов был занят ведением домашнего хозяйства, уходом за детьми, в силу чего не имел самостоятельного заработка, а другой работал и имел постоянный заработок.

Однако в жизни бывают особые обстоятельства. Поэтому действующее законодательство (ст. 12 Основ семейного законодательства, ст. 21 Кодекса о браке и семье РСФСР, ст. 28 Кодекса о браке и семье УССР) предусматривает, что в отдельных случаях суд может и отступить от начала равенства долей супругов, учитывая интересы несовершеннолетних детей или интересы одного из супругов.

Если один из супругов систематически уклоняется от трудовой деятельности, пьянствует, живет за счет другого супруга или находится в местах заключения и тем самым ставит свою семью в трудное материальное положение, то выделение ему половины дома при разделе было бы явно несправедливым. Поэтому судебные органы при таких обстоятельствах принимают их во внимание и решают спор с учетом интересов детей и супруга, который добросовестно трудится и ведет достойный образ жизни.

Само собой разумеется, что супруги по обоюдному соглашению могут без суда установить любой раздел жилого дома и даже вовсе отказаться от своей доли. Но в данном случае не должна ограничиваться право-

способность жены, мужа или детей. Например, нельзя признать правомерным договор, по которому мать несовершеннолетнего ребенка отказывается от взыскания от супруга алиментов в том случае, если последний передаст в ее собственность принадлежащую ему половину дома.

При разделе жилого дома могут возникать различные варианты. Действующее законодательство не исключает и того обстоятельства, что дом может быть оставлен в общей долевой собственности бывших супругов с установлением раздельного пользования домом, если в нем имеется достаточная жилая площадь для вновь образующихся новых семей и если есть возможность соответствующей изоляции каждой из частей дома. В том случае, если такая возможность отсутствует, а между бывшими супругами сложились отношения, исключающие проживание в одном доме, суд вправе учесть интересы одного из супругов и присудить дом тому из них, при котором остаются дети или интересы которого заслуживают внимания, обязав последнего компенсировать стоимость доли другому супругу (деньгами или имуществом).

Несколько сложнее обстоит дело с правом на недостроенный индивидуальный дом. Раздел такого дома усложняется тем, что, как правило, этот дом оформлен на имя одного из супругов и заложен в банке для обеспечения полученной для его строительства ссуды.

При разрешении спора о праве собственности на заложенное в банке строение в нем обязательно должен принимать участие банк или то предприятие (организация), которое выдало ссуду по месту работы застройщика. Банк, предприятие (организация) участвуют в данном правоотношении как заинтересованные лица (залогодержатели или кредиторы-ссудодатели).

Обязанность погасить долг по ссуде, как известно, лежит на ссудополучателе (заемщике). Поэтому обязанность погасить долг по ссуде не может быть переложена на третье лицо (другого супруга) без согласия кредитора.

Но это вовсе не означает, что заложенное в банке строение нельзя признать общей собственностью супругов ибо долг из ссуды, выданный на имя одного из супругов с целью построить дом, является долгом не только того супруга, на которого он выдан, а их общим долгом. Поэтому при решении вопроса о признании права на долю в таком строении за другим супругом не должно ставиться в зависимость от согласия учреждения, выдавшего ссуду.

При решении указанных выше споров следует иметь в виду, что согласно ст. 29 Кодекса о браке и семье УССР для защиты нарушенного права относительно совместного имущества супругов установлен трехгодичный срок исковой давности.

Права и обязанности других членов семьи собственника жилого дома. При жизни собственника жилого дома члены его семьи, в том числе дети и родители, не имеют права на дом.

Члены семьи собственника жилого дома,— говорится в ст. 156 Жилищного кодекса УССР,— проживающие совместно с ним в принадлежащем ему доме, пользуются жилым помещением наравне с собственником дома, если при их вселении не было иного соглашения о порядке пользования этим помещением.

С согласия собственника дома член его семьи вправе вселять в занимаемое им жилое помещение других членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия собственника не требуется.

Члены семьи собственника дома обязаны бережно относиться к жилому дому. Совершеннолетние члены семьи собственника обязаны участвовать в расходах по содержанию дома и придомовой территории и производству ремонта. Споры между собственником и членами его семьи о размере участия в расходах разрешаются в судебном порядке.

Прекращение отношений с собственником дома не лишает их права пользования занимаемым помещением. При отсутствии соглашения между собственником дома и бывшим членом его семьи о безвозмездном пользовании жилым помещением к этим отношениям применяются правила, установленные статьей 162 Жилищного кодекса УССР, а именно: плата за пользование жилым помещением (квартирная плата) в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, устанавливается соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, установленных для этих домов Советом Министров Украинской ССР.

Плата за коммунальные услуги взимается, помимо квартирной платы, по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяются соглашением сторон. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

Члены семьи собственника жилого дома могут быть выселены в следующих случаях: а) если они систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными. Выселение виновных по требованию собственника дома или других заинтересованных лиц производится без предоставления им другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Права и обязанности нанимателей жилых помещений в индивидуальных домах. Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, пользуется жилым помещением в соответствии с действующим законодательством и договором найма.

В Жилищном кодексе УССР говорится, что наниматель пользуется жилым помещением в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения заключается между собственником дома и нанимателем в письменной форме и должен содержать указание на предмет договора, срок, на который он заключается, определять права и обязанности наймодателя и нанимателя и другие условия найма (ст. 158).

Предметом договора найма в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, может быть как изолированное, так и неизолированное жилое помещение (комната, связанная с другой комнатой общим входом), а также часть комнаты. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма помещения, непригодные для проживания (подвалы и т. п.), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и др.).

Жилое помещение сдается нанимателю на определенный срок либо без указания срока.

Согласно действующему законодательству наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину, пользуется рядом прав. В частности, согласно ст. 161 Жилищного кодекса УССР он вправе вселять в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, а также других лиц с письменного согласия собственника дома и всех проживающих с нанимателем членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей указанного согласия не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в соответствии с настоящей статьей в качестве членов семьи нанимателя, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования помещением, если при их вселении между этими лицами, наймодателем, нанимателем и проживающими

с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется занимаемое жилое помещение в случаях: 1) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет — в течение всего периода прохождения указанной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы — в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе; 2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. п.) либо в связи с обучением (студенты, аспиранты и т. п.) — в течение всего времени выполнения данной работы или обучения; 3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в него невозможно по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, возвращении их от родственников, опекуна (попечителя) им предоставляется жилое помещение исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства; 4) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей; 5) выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем.

Несмотря на то что в данном случае жилое помещение, нанимаемое нанимателем, ему не принадлежит, закон предоставляет ему возможность обменять его на другое.

Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности,— говорится в ст. 164 Жилищного кодекса УССР,— вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, а также собственника дома произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем в этом доме либо в другом доме, принадлежащем другому гражданину на праве личной собственности.

К этой статье имеется существенное дополнение, а именно: отказ собственника дома в согласии на обмен жилыми помещениями не может быть оспорен в судебном порядке. Следовательно, указанный обмен зависит от воли собственника дома.

Изучение практики показывает, что согласие на такой обмен собственники домов, как правило, не дают.

В жизни бывают случаи, когда договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, по тем или иным причинам нуждается в его изменении. В соответствии с действующим законодательством договор может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Исключением из этого правила является вселение родителями своих несовершеннолетних детей.

В случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение права и обязанности по договору найма должны осуществлять члены его семьи.

Расторжение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину. Расторжение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину, и порядок выселения нанимателей регулируется нормами Жилищных кодексов.

По общему правилу при производстве капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, собственник дома вправе требовать его выселения. Собственник дома не обязан предоставлять выселяемому на время ремонта другое жилое помещение.

В случае отказа нанимателя освободить жилое помещение собственник дома может требовать его выселения в судебном порядке.

По окончании ремонта собственник дома обязан предоставить нанимателю занимаемое им ранее или другое равноценное жилое помещение в принадлежащем ему доме, за исключением случаев, когда в соответствии с утвержденным исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов проектом переоборудования или перепланировки дома жилое помещение, занимаемое нанимателем, не может быть сохранено. В таких случаях договор найма расторгается.

Договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключенный на определенный срок, прекращается после окончания этого срока и может быть продлен лишь по соглашению между нанимателем и наймодателем.

Досрочное расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя возможно лишь по соглашению нанимателя.

Договор найма жилого помещения, заключенный на неопределенный срок, может быть расторгнут по требованию наймодателя, если жилое помещение, занимаемое нанимателем, необходимо для проживания ему и членам его семьи. В этом случае собственник дома должен предупредить нанимателя о предстоящем расторжении договора за три месяца.

Договор найма жилого помещения, заключенный как на определенный, так и на неопределенный срок, может быть расторгнут по требованию наймодателя, если наниматель или совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а также в случае систематического невнесения нанимателем квартирной платы и платы за коммунальные услуги.

Как указывалось, договор найма жилого помещения может быть прекращен только на основаниях, предусмотренных законом.

В случае прекращения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, наниматель и совместно проживающие с ним лица обязаны освободить жилое помещение, а в случае отказа — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В результате договора купли-продажи, мены, дарения и в других случаях право на индивидуальный жилой дом может переходить от одного собственника к другому. В таких случаях решающее значение имеет срок, на который заключен договор найма.

В ст. 169 Жилищного кодекса УССР сказано, что при переходе права собственности на жилой дом (часть дома), в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу, договор найма сохраняет силу до окончания указанного в нем срока.

Если договор найма заключен без указания срока, новый собственник дома вправе требовать его расторжения в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 168 Жилищного кодекса УССР.

В ст. 168 Жилищного кодекса УССР, как указывалось, сказано следующее: договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключенный на определенный срок, прекращается после окончания этого срока и может быть продлен лишь по соглашению между нанимателем и наймодателем.

Глава 12

ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ ЛИЦ, ПРОЖИВАЮЩИХ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

Виды жилья в сельской местности. Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 12 сентября 1968 года № 728 «Об упорядочении строительства на селе»[1] отметили, что одной из важнейших задач в области сельского строительства является постепенное преобразование населенных пунктов в благоустроенные поселки с хорошими жилищными и культурно-бытовыми условиями, удовлетворяющими запросы сельского населения, а в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» говорится о вводе в эксплуатацию за две пятилетки жилых домов общей площадью 294,0 млн. кв. м. Многие села коренным образом меняют свой облик, приобретают черты крупных населенных пунктов со всеми видами культурного и бытового обслуживания населения.

В двенадцатой пятилетке объем жилищного строительства на селе намечено увеличить на 15—18 %[2].

Все это свидетельствует о том, что жилищный фонд в сельской местности растет из года в год и будет увеличиваться в дальнейшем.

Изучение юридической природы отношений, возникающих при пользовании жилищами, расположенными в сельской местности, показывает, что там имеются жилые дома государственного жилищного фонда, общественного жилищного фонда, фонда жилищно-строительных кооперативов, жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд), и дома колхозников, принадлежащие предприятиям на праве совместной собственности колхозной семье.

Если же за критерий взять правовой режим жилого помещения, то мы увидим, что в сельской местности имеются жилые дома: 1) совхозов; 2) колхозов; 3) работников совхозов; 4) колхозников; 5) жилые помещения для обеспечения педагогических, культурно-просветительных, медицинских, ветеринарных и других работников; 6) фонд переселенцев; 7) служебные жилые помещения; 8) общежития и другие жилые помещения.

Все это требует четкого правового регулирования многогранных правоотношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении указанными жилыми помещениями.

Жилищный фонд совхозов. В нашей стране совхозы располагают значительным жилищным фондом.

Государственное управление жилищным фондом совхозов осуществляется Советом Министров СССР, советами министров союзных республик, советами министров автономных республик, министерствами сельского хозяйства, другими министерствами и ведомствами, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Порядок обеспечения работников совхозов жилыми помещениями и пользования ими в общем тождествен указанному выше порядку предоставления жилых помещений и пользования ими в домах государственного и общественного жилищного фонда. Вместе с тем имеются и некоторые особенности. Так, право на проживание в жилых домах совхозов имеют не только работники совхозов, но и некоторые категории лиц, которым в соответствии с действующим порядком предоставляется жилая площадь в домах этих хозяйств.

---

[1] СП СССР, 1968, № 18, ст. 121
[2] СП СССР, 1982, № 17, ст. 93.

В целях закрепления медицинских, педагогических, клубных работников и специалистов по физической культуре и спорту на селе жилая площадь может предоставляться названной категории лиц также в домах совхозов.

Характерной особенностью жилой площади в домах совхозов является и то, что она включается в число служебной. Это положение закреплено специальным нормативным актом. Так, в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» [1] говорится: ...«установить, что жилые помещения в домах совхозов предназначаются для заселения работниками совхозов и другими лицами, которым в соответствии с действующим порядком предоставляется жилая площадь в домах хозяйства, и включаются в число служебных жилых помещений, в том числе и в домах, заселенных до принятия настоящего постановления» (п. 24) [2].

Имеются и другие особенности владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями совхозов и их работников.

Например, постановлением Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г. № 593 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Совета Министров СССР от 5 октября 1981 г. № 973» [3] совхозам разрешено продавать своим работникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, возведенными за счет государственных капитальных вложений с оплатой этими работниками 50 % их стоимости ежемесячно равными долями в течение 25 лет со дня продажи.

Некоторые особенности имеются при пользовании совхозными жилыми домами, в которых проживают переселенцы, представители сельской интеллигенции и другие лица.

Жилищный фонд колхозов. Укрепление колхозов происходит на основе интенсификации производства, развития межколхозной кооперации сельскохозяйственного производства, развития межколхозной кооперации и аграрно-промышленной интеграции.

Как показывает практика, важную роль в укреплении колхозов, в закреплении кадров на селе имеет вопрос обеспечения колхозников благоустроенным жильем.

Осуществление социально-экономического преобразования на селе помогает по-новому подойти к вопросу преобразования и развития сельских населенных пунктов, к созданию таких жилищных условий для колхозников, которые комфортом не уступали бы городским и даже превосходили их.

Обеспечение надлежащих жилищных условий колхозникам несомненно будет содействовать ликвидации существующих различий между городом и селом.

Коммунистическая партия и Советское государство вопросам колхозного жилищного строительства уделяет постоянное внимание [4].

Анализ действующего законодательства показывает, что в нем недостаточно уделено внимания правовому регулированию правоотношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями, принадлежащими колхозам.

В ст 11 Основ жилищного законодательства указывается лишь на то, что управление жилищным фондом колхозов осуществляется органами управления колхозов в соответствии с их уставами.

---

[1] СП СССР 1982, № 17 ст 93

[2] Пользование служебными жилыми помещениями (см. Раздел II, глава 9)

[3] СП СССР, 1983, № 18, ст 93.

[4] О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально культурных условий жизни сельского населения: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1983 г № 437 — СП СССР, 1983, № 17, ст 93; Материалы Пленума Центрального Комитета КПСС, 26—28 дек. 1983 г.— М.: Политиздат, 1983, с. 30

К сожалению, в Примерном уставе колхоза [1] ничего не говорится об управлении жилищным фондом колхозов. В нем сказано лишь, что одной из основных задач колхоза является более полное удовлетворение растущих материальных потребностей колхозников, улучшение бытовых условий их жизни, постепенное преобразование деревень и сел в благоустроенные поселки (п. 2).

Общественную собственность колхоза,— говорится в ст. 11 Примерного устава,— составляют принадлежащие ему здания, сооружения... В эти понятия входят разумеется, и жилые дома. Но какой порядок владения, пользования и распоряжения этими домами, в уставе не сказано. А между тем во многих колхозах имеется немалый жилищный фонд.

Порядок управления и пользования колхозным фондом регулируется Союзным и республиканским законодательством.

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, говоря о найме жилого помещения, не выделяют колхозы в самостоятельную категорию. В них говорится, что предоставление жилых помещений в домах кооперативных организаций производится по совместному решению администрации и фабричного, заводского, местного комитета профессионального союза, утвержденному исполнительным комитетом Совета депутатов трудящихся (ст. 56).

В ст. 61 Основ гражданского законодательства говорится также о том, что нанимателю, выселяемому по предусмотренным законом основаниям из дома кооперативной организации, наймодатель должен предоставить другое благоустроенное помещение, кроме некоторых случаев. В число этих «некоторых случаев» входит и выселение из домов колхозов.

Несколько детальнее регулируется порядок распоряжения имуществом колхоза (в число которого, надо понимать, входит и жилищный фонд) в Гражданских кодексах союзных республик. Например, в ст. 94 Гражданского кодекса УССР записано: «Право распоряжаться имуществом, составляющим собственность кохозов ,..., принадлежит исключительно самим собственникам».

Изучение практики, связанной с владением, пользованием и распоряжением колхозным жилищным фондом, показывает, что вопросов, которые подлежат правовому урегулированию, жизнь выдвигает очень много. С целью восполнения этих пробелов издаются отдельные нормативные акты.

Так, указанным выше постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 на специалистов по физической культуре и спорту, прибывших после окончания высших и средних специальных учебных заведений на постоянную работу по специальности в колхозы и совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия и организации, распространено действие постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 22 мая 1979 г. № 466 в части обеспечения их на первые 3 года работы бесплатными квартирами с отоплением и освещением (п. 23).

Во многих колхозах имеется не малое количество служебных помещений, которые предоставляются в пользование бесплатно.

В домах, принадлежащих колхозам, включение жилых помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться, такие помещения, производится согласно Основам жилищного законодательства по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (ст. 39).

---

[1] Утв. постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 нояб. 1969 г № 910 (СП СССР, 1969, № 26, ст. 150).

Имеются и другие особенности владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, принадлежащими колхозам.

Жилые дома колхозников. Характерной особенностью наших колхозов является то обстоятельство, что члены колхоза, как правило, живут в принадлежащих им домах.

В Примерном уставе колхоза [1] указывается лишь на то, что его члены имеют право на помощь колхоза в строительстве и ремонте жилого дома (п. 4).

На первый взгляд может показаться, что юридическая природа правоотношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении жилым домом колхозников, тождественна юридической природе отношений, возникающих при владении домом, принадлежащим гражданину на праве личной собственности. В действительности это далеко не так.

Рассматривая вопросы права собственности, Основы гражданского законодательства классифицируют их на определенные виды, указывая при этом на наличие личной собственности, общей собственности и собственности колхозного двора (ст. 25, 26, 27).

Каждый гражданин,— говорится в ст. 25 Основ,— может иметь в личной собственности жилой дом (или часть его). В личной собственности гражданина, состоящего членом колхозного двора, не может находиться имущество, которое в соответствии с уставом может принадлежать только колхозному двору.

Характерной особенностью жилого дома колхозника является и то, что этот дом по закону принадлежит не ему лично, как это имеет место при владении домом на праве личной собственности, а так называемому колхозному двору (колхозной семье), ибо имущество колхозного двора, в том числе и жилой дом, принадлежит не одному, а всем его членам на праве совместной собственности (ст. 26 Основ гражданского законодательства).

Совместная собственность — это вид общей собственности, при которой доля ее участников — сособственников — определяется лишь в момент раздела общей собственности или выдела из нее доли сособственника.

Порядок владения, пользования и распоряжения жилым домом колхозного двора, а также выдела доли члена двора на жилой дом устанавливается законодательством союзных республик.

В Гражданских кодексах союзных республик сказано, что колхозный двор может иметь в собственности жилой дом [2].

Владение, пользование и распоряжение жилым домом колхозного двора осуществляется с общего согласия всех членов двора. Возникшие в этой связи споры разрешаются судом.

Таким образом, сделка, совершенная главой колхозного двора (семьи) по поводу жилого дома, затрагивает интересы всех членов семьи, а не только интересы его личные. Соответственно сделки, совершенные отдельными членами колхозной семьи (совершеннолетними), могут создавать права и обязанности для всех членов семьи.

Доля на дом члена колхозной семьи определяется при выходе его из состава колхозного двора, при разделе двора, а также при обращении взыскания по личным обязательствам члена семьи на его долю в совместной собственности колхозного двора, в том числе и на долю в жилом доме.

В Гражданском кодексе УССР сказано, что доля колхозного двора в имуществе двора определяется: 1) при выходе его из состава двора без образования нового двора (выдел); 2) при образовании из одного двора двух и более дворов (раздел); 3) при обращении взыскания по личным обязательствам члена двора.

---

[1] См. Примерный устав колхоза, утв. постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 нояб. 1969 г № 910 (СП СССР, 1969 г № 26, ст 150)

[2] См. ст 126 ГК РСФСР, ст 120 ГК УССР

Размер доли члена двора устанавливается исходя из равенства долей всех членов двора, включая несовершеннолетних и нетрудоспособных.

Доля трудоспособного члена двора в имуществе двора может быть уменьшена или в ее выделе может быть совсем отказано — ввиду непродолжительности его пребывания в составе двора или незначительности участия своим трудом или средствами в хозяйстве двора (ст. 123 Гражданского кодекса УССР).

Взыскание за вред, причиненный преступным действием члена колхозного двора, может быть обращено на имущество двора, в том числе, разумеется, и на жилой дом, если приговором суда установлено, что жилой дом приобретен на средства, добытые преступным путем, или его размер увеличился за счет этих средств.

При выходе одного или нескольких членов колхозного двора из его состава выдел доли в натуре производится с таким расчетом, чтобы не лишить двор необходимых для его подсобного хозяйства построек.

В том случае, когда члену двора невозможно выделить причитающуюся ему долю в жилом доме, ему выплачивается стоимость этой доли. Право требовать выдела имущества при выходе из состава двора имеют члены колхозной семьи, достигшие 16 лет. Лица от 15 до 16 лет также могут требовать выдела имущества, но только при наличии согласия своих родителей (усыновителей) или попечителя. (Такого права дети собственника жилого дома, принадлежащего ему на праве личной собственности, как известно, не имеют).

Выдела из колхозного двора лиц, не достигших 15 лет, могут требовать их родители (усыновители) или опекуны, они сами такого права не имеют.

При разделе колхозного двора жилой дом делится между вновь образуемыми дворами в соответствии с долями их членов с учетом хозяйственных нужд каждого из дворов. Причем право требовать раздела колхозного двора, как указывалось, имеют только совершеннолетние члены двора, состоящие членами колхоза

Необходимо подчеркнуть, что трудоспособный член колхозного двора теряет право на долю жилого дома в колхозном дворе, если он не менее трех лет подряд не участвовал своим трудом и средствами в ведении общего хозяйства двора. Исключением из этого правила является неучастие члена двора в ведении хозяйства в связи с призывом на срочную военную службу, обучением в учебном заведении или болезнью.

Все колхозники при реализации своего права на жилище обязаны неукоснительно соблюдать действующее законодательство.

Как видим, правоотношения, возникающие при владении, пользовании и распоряжении жилым домом колхозной семьей, существенно отличаются от правоотношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении домом, принадлежащим лицу на праве личной собственности.

Жилые помещения для обеспечения сельской интеллигенции. Сельская интеллигенция — это общественный слой людей, профессионально занимающихся умственным, преимущественно сложным, творческим трудом, развитием и распространением культуры в сельской местности.

В соответствии с действующим законодательством педагогические, культурно-просветительные, медицинские, клубные работники, специалисты по физической культуре и спорту, а также некоторые другие представители сельской интеллигенции, работающие в сельской местности, обеспечиваются жилыми помещениями на особых условиях.

Жилые помещения, которыми пользуются лица указанной категории могут принадлежать местным Советам народных депутатов, совхозам, колхозам, работникам совхозов, колхозным семьям и гражданам на праве личной собственности. Несмотря на это сельские учителя, врачи, работники

культурно-просветительных учреждений и другие лица указанной категории пользуются жильем в домах указанных жилищных фондов бесплатно.

Необходимо указать и на то, что не все представители сельской интеллигенции пользуются указанными льготами, а лишь те из них, которые указаны в действующем законодательстве.

Действующее законодательство предоставляет указанные льготы педагогическим работникам начальных, восьмилетних и средних школ, школ рабочей и сельской молодежи, заочных школ, школ-интернатов всех типов, школ и групп с продленным днем, интернатов при школах, санитарно-лесных школ, специальных и общеобразовательных школ, детских домов всех типов, постоянных детских дошкольных учреждений (детских садиков, ясель, ясель-садиков), детских туберкулезных и ревматологических санаториев, ставки заработной платы которых зависят от стажа педагогической работы.

Обеспечение бесплатными жилыми помещениями педагогических, медицинских, ветеринарных, культурно-просветительных и других работников, которые трудятся в сельской местности, регулируется многими правовыми актами ЦК КПСС и Совета Министров СССР, постановлениями, распоряжениями правительства СССР и правительств союзных республик и другими актами [1].

На Украине, например, право на обеспечение указанными жилыми помещениями на льготных условиях имеют также инспекторы по труду детских домов всех типов и инспекторы школ районных отделов народного образования, заместители начальников по учебно-воспитательной работе, старшие воспитатели, воспитатели воспитательно-трудовых колоний и детских приемников-распределителей Министерства внутренних дел УССР, заведующие клубами, инструкторы производственного обучения воспитательно-трудовых колоний Министерства внутренних дел УССР.

Бесплатными квартирами с отоплением и освещением имеют право пользоваться преподаватели, старшие преподаватели, директора, заместители директоров, старшие мастера и воспитатели профессионально-технических училищ.

Однако указанными жилыми помещениями имеют право пользоваться только работники, имеющие высшее и среднее специальное и педагогическое образование, и те, которые работают в культурно-просветительных заведениях, расположенных на территории сельских Советов народных депутатов [2].

Пользуются указанными жилыми помещениями на льготных условиях медицинские работники: врачи, провизоры и средний медицинский и фармацевтический персонал, проживающий и работающий в сельской местности и в рабочих поселках.

Для лиц указанной категории могут строиться также жилые дома за счет государственных капиталовложений. Так, постановлением Совета Министров СССР от 2 декабря 1969 г. № 914 «О мерах по обеспечению жилой площадью медицинских и фармацевтических работников учреждений здравоохранения, обслуживающих сельское население» [3] установлено, что жилищное строительство для таких работников, осуществляемое согласно п. 22 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 5 июля 1968 г. № 517 и указанному постановлению от 2 декабря 1969 г., производится за счет капиталовложений, выделяемых союзными республиками на жилищное строительство (п. 2).

---

[1] О мерах по обеспечению жилой площадью медицинских и фармацевтических работников учреждений охраны здоровья, обслуживающих сельское население: Постановление Совета Министров СССР от 2 дек. 1969 г СП СССР, 1970, № 1, ст. 1.

[2] К таким относятся те учреждения, которые соответствуют перечню культурно-образовательных заведений, указанных в квалификациях местных бюджетов.

[3] СП СССР 1970, № 1, ст 1

Указанными жилищными льготами пользуются также ветеринарные работники, ветфельдшера, веттехники, имеющие законченное среднее специальное образование и работающие на станциях по борьбе с болезнями животных, в участковых ветбольницах, ветеринарных участках и пунктах.

Педагогические, медицинские, культурно-просветительные работники и работники профессионально-технических училищ, которые работают в учреждениях, расположенных в селах и поселках, но проживают в городах (культурно-просветительные работники — в поселках и городах), имеют право на получение бесплатных квартир с отоплением при условии, если исполком местного Совета народных депутатов или руководители предприятий и учреждений не обеспечили их соответствующей жилой площадью по месту расположения учреждения.

Некоторым педагогическим и медицинским работникам право на бесплатное проживание в жилых помещениях предоставляется не только самому работнику, но и членам его семьи, которые проживают вместе с ним, независимо от того, имеют ли они самостоятельный заработок и этим правом лично они не пользуются. Другим работникам указанной категории жилые помещения в бесплатное пользование предоставляются на самого работника и только на тех членов его семьи, которые находятся на его иждивении (дети, не достигшие совершеннолетия, нетрудоспособные родители, неполнолетние или нетрудоспособные братья и сестры). Члены семей этих работников, имеющих собственный заработок, указанными льготами, т. е. правом на бесплатное пользование жильем, не пользуются.

Договор найма указанных жилых помещений имеет существенные отличия. Причем договор этот отличается не только по существу, но и по форме. Так, например, при пользовании лицом указанной выше категории жилым помещением, принадлежащим гражданину на праве личной собственности или колхозной семье, и в некоторых других случаях договор найма жилого помещения заключается не между наймодателем и нанимателем, а между наймодателем и исполкомом местного Совета народных депутатов или администрацией учреждения, организации и собственником дома. В таком договоре указывается, что собственник жилого помещения — квартиродатель — сдает, а исполком сельского (поселкового) Совета народных депутатов (предприятие, учреждение) квартиронаниматель—нанимает жилое помещение для проживания в нем педагогического, медицинского или иного работника и членов его семьи Квартиронаниматель заселяет нанимаемое жилое помещение работником указанной категории по своему усмотрению. Причем согласно инструкции о порядке обеспечения бесплатными квартирами с отоплением и освещением педагогических, культурно-просветительных, медицинских и ветеринарных работников, при выбытии работника по тем или иным причинам из такой квартиры квартиронаниматель заселяет ее другим работником, предупредив об этом квартиродателя.

Имеются и другие различия в реквизитах обыкновенного договора найма жилого помещения и договора найма квартир для работников указанной выше категории

Следует указать и на то обстоятельство, что круг лиц, которые пользуются указанными льготами, с течением времени расширяется.

Как указывалось выше, ЦК КПСС и Совет Министров СССР постановлением от 24 мая 1982 г № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения»[1] в целях закрепления медицинских, педагогических, клубных работников и специалистов по физической культуре и спорту на селе распространили действие постановления Совета Министров

[1] СП СССР 1982, № 17 ст 93

СССР от 22 мая 1979 г. № 466 в части обеспечения на первые 3 года работы бесплатными квартирами с отоплением и освещением на специалистов по физической культуре и спорту, прибывших после окончания высших и средних специальных учебных заведений на постоянную работу по специальности в колхозы, совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия и организации.

На основании изложенного можно сделать выводы о том, какие особенности имеет порядок обеспечения жильем указанных работников сельской интеллигенции.

Во-первых, жилыми помещениями на льготных условиях обеспечиваются не все указанные работники сельской интеллигенции, а только те из них, которые занимают определенные должности. Во-вторых, пользуются жильем на льготных условиях, как правило, только те работники педагогических, медицинских, культурно-просветительных и других учреждений, которые, как правило, проживают в сельской местности и поселках городского типа (рабочих поселках). Лишь в отдельных случаях такое право предоставляется тем работникам, которые работают в селах и поселках, а живут в городах. В-третьих, жилые помещения, которыми пользуются работники указанных категорий, могут принадлежать местным Советам народных депутатов, предприятиям, организациям, учреждениям, а также совхозам, колхозам и гражданам на праве совместной и личной собственности, в том числе и самим работникам сельской интеллигенции.

Существенные отличия имеют также порядок заключения договора найма жилого помещения такого типа и его форма.

Таким образом, отсутствие в Основах жилищного законодательства и в жилищных кодексах союзных республик норм, регулирующих порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, в которых проживает определенная категория работников сельской интеллигенции, восполняется отдельными законами и нормативными актами партии и государства.

Жилищный фонд переселенцев, прибывающих в сельскую местность. Интенсивное развитие экономики и связанное с этим изменение территориального распределения трудовых ресурсов, а также социально-экономические, биологические и некоторые другие факторы вызывают необходимость перемещения людей, смены места их жительства.

При переезде из одной местности в другую перед переселенцами прежде всего встает вопрос о жилище. Одним из них совхозы, колхозы и другие предприятия, организации и учреждения предоставляют постоянное жилище, другим — временное, третьи сооружают жилые помещения на праве личной собственности.

Проживание переселенцев в домах совхозов, колхозов, предприятий, организаций, учреждений, а также строительство ими индивидуальных жилых домов связано с возникновением многогранных жилищных отношений, возникающих при владении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями, в которых живут переселенцы.

Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы союзных республик не содержат норм, регулирующих отношения, возникающие при переселении из одной местности в другую.

Изучение практики показывает, что отношения, складывающиеся между совхозами и колхозами, с одной стороны, и переселенцами, приезжающими на постоянную работу в сельскую местность, с другой, существенно отличаются от правоотношений, возникающих между совхозами, колхозами и местными жителями — не переселенцами. Отношения эти регулируются отдельными постановлениями советского государства.

Анализ законодательных актов показывает, что льготы и пособия переселенцам с течением времени все увеличиваются. Остановимся лишь на некоторых из них.

В целях улучшения условий переселения граждан в колхозы и совхозы и строительства более благоустроенных жилых домов для переселенцев Совет Министров СССР постановлением от 23 июня 1977 г. № 555 «Об увеличении размера кредита на строительство жилых домов для переселенцев» [1] увеличил размер кредита, предоставляемого колхозам и совхозам в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г. № 364, на строительство жилых домов с надворными постройками: а) для семей, переселяющихся в районы Приморского и Хабаровского краев, Амурской, Читинской и Камчатской областей,— до 12 тыс. руб.; б) для семей, переселяющихся в отдельные районы Нечерноземной зоны РСФСР, Западно-Сибирского и Восточно-Сибирского экономических районов и Казахской ССР,— до 10 тыс. руб.; в) для семей, переселяющихся в районы орошаемых и осушаемых земель Башкирской АССР, Дагестанской АССР, Калмыцкой АССР и Каракалпакской АССР, Астраханской, Волгоградской, Оренбургской, Саратовской, Донецкой, Запорожской, Крымской, Николаевской, Херсонской, Брестской, Гомельской и Бухарской областей (по перечню, установленному советами министров соответствующих союзных республик по согласованию с Министерством мелиорации и водного хозяйства СССР) — до 7 тыс. руб.

Совет Министров УССР постановлением от 28 апреля 1980 г. № 268 «О внесении изменений в постановления Совета Министров УССР от 30 августа 1973 г. № 400 «О льготах по переселению» и от 29 июля 1977 г. № 401 «Об увеличении размера кредита на строительство жилых домов для переселенцев» [2] довел до сведения министерств, государственных комитетов и ведомств УССР, облисполкомов, Киевского и Севастопольского горисполкомов, что Совет Министров СССР постановлением от 4 марта 1980 г. № 203 «О внесении изменений в постановления Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г. № 364 «О льготах по переселению» и от 23 июня 1977 г. № 555 «Об увеличении размера кредита на строительство жилых домов для переселенцев» внес в постановление Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г. № 364 «О льготах по переселению» [3] и от 23 июня 1977 г. № 555 «Об увеличении размера кредита на строительство жилых домов для переселенцев» [4] изменения.

В соответствии с указанным постановлением Совета Министров СССР от 4 марта 1980 г. № 203 абзац третий п. 3 приложения № 2 к постановлению Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г. № 364 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 23 июня 1977 г. № 555) изложен в такой редакции: «Дагестанской АССР, Калмыцкой АССР, Архангельской, Брестской, Волгоградской, Ворошиловградской, Гомельской, Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Харьковской и Херсонской областей».

Абзац четвертый п. 1 постановления Совета Министров СССР от 23 июня 1977 г. № 555 изложен в следующей редакции: ...«для семей, переселяющихся в районы орошаемых и осушаемых земель Башкирской АССР, Дагестанской АССР, Калмыцкой АССР и Каракалпакской АССР, Архангельской, Волгоградской, Оренбургской, Саратовской, Ворошиловградской, Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Киевской, Крымской, Николаевской, Одесской, Полтавской, Харьковской, Херсонской, Брестской, Гомельской и Бухарской областей (по перечню, устанавливаемому советами министров соответствующих союзных республик по согласованию с Министерством мелиорации и водного хозяйства СССР) — до 7 тыс. руб»

---

[1] СП СССР, 1977, № 20, ст. 125.

[2] СП УССР, 1980, № 5, ст. 42.

[3] СП УССР, 1973, № 13, с. 70; Постановление Совета Министров УССР от 30 авг. 1973 г. № 400.— СП УССР, 1973, № 9, ст. 71.

[4] Постановление Совета Министров УССР от 29 июля 1977 № 401 — СП УССР 1977 № 8, ст. 78.

Совет Министров УССР в указанном постановлении от 28 апреля 1980 г. № 268 дал перечень районов орошаемых и осушаемых земель Ворошиловградской, Днепропетровской, Киевской, Одесской, Полтавской и Харьковской областей, в которых колхозам и совхозам предоставляется кредит на строительство жилых домов с надворными постройками для переселенцев в размере 7 тыс. руб. на семью [1].

Ряд льгот установлен в постановлении Совета Министров УССР от 30 июня 1980 г. № 409 «О дополнительных льготах, предоставляемых семьям, переселяющимся в районы орошаемых земель Азербайджанской ССР» [2].

Основные положения о банковском кредите, в том числе и Положение о порядке кредитования на строительство жилых домов переселенцам, изложены в постановлении Совета Министров СССР от 11 ноября 1981 г. № 983 «Об утверждении Основных положений о банковском кредите» [3].

Госбанку СССР и Стройбанку СССР указанным постановлением предоставлено право по согласованию с министерствами и ведомствами СССР и советами министров союзных республик перераспределять долгосрочные кредиты для переселенцев между союзными республиками (п. 9).

Изучение переселенческой практики показывает, что четкое определение прав и обязанностей переселенцев имеет важное значение в деле закрепления переселенцев на новых местах жительства.

Внесен ряд изменений в действующее законодательство, касающееся переселенцев.

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 5 октября 1981 г. № 973 «Об индивидуальном жилищном строительстве» [4] гражданам, переселяющимся в колхозные и совхозные поселки с хуторов, расположенных на осушаемых и осушенных землях Белоруссии, Латвии, и Эстонии, выдается кредит на индивидуальное жилищное строительство на льготных условиях. Но в этот документ постановлением Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г. № 593 «О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров СССР от 5 октября 1981 г. № 973» [5] внесено изменение. В нем указывается, что первоначальный взнос собственных средств переселенцев может производиться с рассрочкой в два года. Этим же постановлением колхозам рекомендовано осуществлять строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками и погашение выданного на эту цель кредита и продавать колхозникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, возведенными за счет собственных средств колхозов, а также средств государственного бюджета и капитальных вложений, направляемых на строительство жилых домов в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 434 (п. 2) и 437 (п. 6), в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 12 и 13 настоящего постановления [6].

Срок погашения ссуды переселенцам указанным постановлением Совета Министров СССР от 1 июля 1983 г. увеличен с 20 до 25 лет [7] (п. 2).

Многие переселенцы желают сами обеспечить себя жилыми домами по своему вкусу. Поэтому они становятся индивидуальными застройщиками. Льготы, которые предоставляются им в таких случаях, изложены выше.

---

[1] См. приложение к постановлению Совета Министров УССР от 28 апр. 1980, № 268 СП УССР, 1980, № 5, ст. 42.

[2] СП УССР, 1980, № 7, ст. 60.

[3] СП СССР, 1982, № 32, ст 160.

[4] СП СССР, 1981, № 29, ст 170.

[5] СП СССР, 1983, № 18, ст 93.

[6] О льготах, предоставляемых переселенцам, см. главу «Индивидуальное жилищное строительство»

[7] СП СССР 1983, № 18, ст 93.

Утвержден
постановлением Совета Министров
УССР
от 7 апреля 1983 г. № 150

Типовой договор

на выполнение проектно-изыскательских работ
на строительство индивидуального жилого дома
с надворными постройками

« »_____ 198 года

Индивидуальный застройщик _____
(фамилия, имя и отчество)
именуемый в дальнейшем «заказчик»,
и проектная организация _____
(наименование)
именуемая в дальнейшем «подрядчик», в лице _____
_____, действующего на основании _____
_____
(наименование документа, дающего право на заключение договора)
заключили между собой нижеследующий договор.

1. Заказчик сдает, а подрядчик принимает на себя выполнение изыскательских и проектных работ на стадии «рабочий проект» на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками по адресу _____ _____ в течение _____ месяцев со дня заключения договора.

2. Подрядчик обязуется выполнить проектные и изыскательские работы в пределах объема и стоимости, предусмотренных настоящим договором, и сдать заказчику в установленные настоящим договором сроки законченную проектно-сметную документацию на строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками комплектно и надлежащего качества по проектам, разрешенным к применению в установленном порядке.

3. Заказчик обязуется не позднее « » _____ 198 года перечислить подрядчику на расчетный счет в отделение банка средства в размере стоимости работ, предусмотренных настоящим договором.

4. Общая стоимость проектной документации по настоящему договору в соответствии с прилагаемыми сметами определяется в сумме _____ рублей.

5. При выполнении настоящего договора заказчик и подрядчик руководствуются Правилами о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ и особыми условиями к настоящему договору.

6. Расчетный счет подрядчика _____
_____
(местонахождение и номер расчетного счета)

7. Адреса сторон:
Заказчика _____
(адрес по месту прописки, серия и номер паспорта, кем и когда выдан)
Подрядчика _____
_____

Настоящий договор составлен в двух экземплярах — по одному для каждой стороны.

Приложения:

Заказчик _____
(Подпись)

Печать

Подрядчик _____
(Подпись)

Утвержден
постановлением Совета Министров
УССР
от 7 апреля 1983 г. № 150

Типовой договор

на строительство индивидуального жилого дома
с надворными постройками

« » _____ 19 года

Индивидуальный застройщик _____

именуемый в дальнейшем «заказчик», и

_____,
(наименование организации)

именуемая в дальнейшем «подрядчик», в лице _____,

действующего на основании _____

_____
(наименование документа, дающего право на заключение договора)

заключили между собой нижеследующий договор на строительство

_____
(наименование объектов и их характеристика)

_____

1. Заказчик сдает, а подрядчик принимает на себя выполнение работ по строительству жилого дома с надворными постройками по адресу _____ в срок с « » _____ 19 г. по « » _____ 19 года.

2. Подрядчик обязуется выполнить предусмотренные настоящим договором строительно-монтажные работы по проекту, согласованному и утвержденному в установленном порядке, и сдать объект в срок с надлежащим качеством и готовым к эксплуатации.

3. Обеспечение строительства объекта строительными материалами является обязанностью _____
(заказчика, подрядчика)

4. Стоимость всех работ, поручаемых подрядчику по настоящему договору, определяется в сумме _____ рублей в соответствии с прилагаемой сметой.

5. Заказчик обязуется не позднее « » _____ 19 г. перечислить подрядчику на расчетный счет в отделение банка средства в размере стоимости материалов подрядчика и транспортных расходов, а также средства в размере 50 процентов стоимости работ, остальные 50 процентов — после выполнения заказа.

6. Заказчик должен до срока начала работ, установленного настоящим договором, освободить площадку под строительство от предметов, мешающих выполнению работ. При неподготовленности площадки по вине заказчика последний возмещает подрядчику убытки за простой бригады, прибывшей для работы (в количестве до шести человек), из расчета среднего заработка членов бригады за один рабочий день, при этом сроки начала и окончания работ переносятся на соответствующее количество дней.

7. В случае нарушения подрядчиком срока окончания работ он уплачивает заказчику за каждый просроченный день пеню в размере 0,05 процента стоимости работ (включая стоимость материалов подрядчика), а если работы не закончены в течение недели со дня наступления срока выполнения заказа, подрядчик уплачивает заказчику неустойку в размере 2 процентов стоимости строительства (включая стоимость материалов подрядчика).

8. При выявлении государственной приемочной комиссией некачественно выполненных работ подрядчик обязан за свой счет устранить недоделки и исправить дефекты в выполненных работах в 10-дневный срок.

9. Подрядчик обязан за свой счет устранить допущенные по его вине дефекты в выполненных работах, выявленные в течение двухлетнего гарантийного срока со дня приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта (независимо от вида работ).

Наличие дефектов должно подтверждаться двусторонним актом заказчика и подрядчика. В случае неявки представителя подрядчика заказчик имеет право составить односторонний акт, который направляет подрядчику и его вышестоящей организации.

Если подрядчик не устранил дефекты в установленные актом сроки, заказчик имеет право устранить дефекты своими силами за счет подрядчика.

10. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются действующим порядком осуществления индивидуального жилищного строительства и особыми условиями к настоящему договору.

11. Расчетный счет подрядчика _____

_____

(местонахождение и номер расчетного счета)

12. Адреса сторон:

Заказчика _____

(адрес по месту прописки, серия и номер паспорта, когда и кем выдан)

Подрядчика _____

_____

Настоящий договор составлен в двух экземплярах — по одному для каждой стороны.

Приложения:

Заказчик _____

(Подпись)

Печать

Подрядчик _____

(Подпись)

Примечание. При использовании материалов подрядчика сумма превышения стоимости материалов, исчисленной по розничным ценам по сравнению с оптовыми ценами, подлежит перечислению подрядчиком в бюджет в сроки по согласованию с гор(рай)финотделом по местонахождению строительной организации.

Постановление

Совета Министров Украинской ССР

от 1 апреля 1982 года,
№ 163

Об утверждении оценочных норм для исчисления стоимости (оценки) принадлежащих гражданам строений в городской местности [1]

Совет Министров Украинской ССР постановляет:

1. Утвердить разработанные Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР для целей государственного обязательного страхования оценочные нормы на типичные для данной местности строения для исчисления стоимости (оценки) принадлежащих гражданам строений в городской местности (прилагаются).

[1] СП УССР, 1982, № 4, ст. 38.

Разрешить Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР в случае необходимости вносить изменения и дополнения в указанные оценочные нормы.

2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР дифференцировать утвержденные настоящим постановлением оценочные нормы в зависимости от местонахождения строений (область), внешних размеров их и других отклонений от типичных, а также издать инструкцию по применению новых оценочных норм.

3. Госплану УССР выделить для Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР 5 тонн типографской бумаги и необходимые переплетные материалы для издания Сборника оценочных норм строений, инструкции и бланков для оценки строений.

4. Государственному комитету УССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли изготовить до 1 июня 1982 г. Сборник оценочных норм строений по заказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР.

5. Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР и Главному управлению государственного страхования УССР обеспечить подведомственные местные бюро технической инвентаризации и инспекции государственного страхования Сборниками оценочных норм строений в достаточном количестве.

6. Министерству финансов УССР обеспечить финансирование работ по изданию Сборника оценочных норм строений, инструкции и бланков для оценки строений за счет средств фонда развития государственного страхования.

7. Министерству финансов УССР, Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР, облисполкомам, Киевскому и Севастопольскому горисполкомам принять необходимые меры по обеспечению к 1 декабря 1982 г. оценки всех принадлежащих гражданам строений в сельской и городской местностях по новым оценочным нормам.

8. Облисполкомам, Киевскому и Севастопольскому горисполкомам обеспечить оплату работ по оценке строений в сельской и городской местностях по новым оценочным нормам за счет средств, отчисляемых от страховых платежей на финансирование предупредительных мероприятий.

Утверждены
постановлением Совета Министров
УССР
от 1 апреля 1982 г. № 163

Оценочные нормы
на типичные для данной местности строения для исчисления стоимости (оценки) принадлежащих гражданам строений в городской местности (по действующим государственным розничным ценам на строительные материалы, тарифам на их перевозку и ставкам заработной платы работников, занятых в строительстве)

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
	I. Жилые дома		
Жилой дом типа № 1	Одноэтажный кирпичный сложной конфигурации. Объем — 1799 куб. м	куб. м	20,3—30,6
Жилой дом типа № 2	Одноэтажный кирпичный в 2,5 кирпича. Объем — 326 куб. м	»	22,0—35,8

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Жилой дом типа № 3	Одноэтажный кирпичный в 2,0 кирпича. Объем — 326 куб. м	куб. м	20,0—34,2
Жилой дом типа № 4	Одноэтажный кирпичный в 1,5 кирпича. Объем — 326 куб. м	»	19,8—31,5
Жилой дом типа № 5	Одноэтажный (половина спаренного) кирпичный в 2,0 кирпича. Объем — 246 куб. м	»	18,4—31,5
Жилой дом типа № 6	Одноэтажный кирпичный облегченной конструкции. Объем — 326 куб. м	»	16,8—30,3
Жилой дом типа № 7	Одноэтажный кирпичный облегченной конструкции с мансардой. Объем — 520 куб. м	»	16,4—29,4
Жилой дом типа № 8	Одноэтажный из бутового камня. Объем — 326 куб. м	»	22,4—35,9
Жилой дом типа № 9	Одноэтажный шлакоблочный. Объем — 326 куб. м	»	19,6—30,6
Жилой дом типа № 10	Одноэтажный шлакоблочный с мансардой смешанной конструкции. Объем — 330 куб. м	»	16,7—25,6
Жилой дом типа № 11	Одноэтажный шлакоблочный, обложенный кирпичом. Объем — 268 куб. м	»	19,5—29,1
Жилой дом типа № 12	Одноэтажный, шлакобетонный. Объем — 268 куб. м	»	19,3—30,4
Жилой дом типа № 13	Одноэтажный из ракушечника. Объем — 316 куб. м	»	18,2—30,1
Жилой дом типа № 14	Одноэтажный из ракушечника с мансардой смешанной конструкции. Объем — 347 куб. м	»	17,7—27,5
Жилой дом типа № 15	Одноэтажный деревянный, рубленный из бревен. Объем — 569 куб. м	»	20,3—32,2
Жилой дом типа № 16	Одноэтажный деревянный, рубленный из бревен. Объем — 168 куб. м	»	24,8—35,3
Жилой дом типа № 17	Одноэтажный деревянный, рубленный из брусьев. Объем — 168 куб. м	»	26,2—35,7
Жилой дом типа № 18	Одноэтажный деревянный, рубленный из пластин. Объем — 168 куб. м	»	21,1—30,1
Жилой дом типа № 19	Одноэтажный деревянный, рубленный из пластин, обложенный кирпичом. Объем — 700 куб. м	»	20,9—32,8
Жилой дом типа № 20	Одноэтажный деревянный из пластин в закидку. Объем — 542 куб. м	»	20,2—31,7
Жилой дом типа № 21	Одноэтажный деревянный из пластин. Объем — 168 куб. м	»	21,2—29,6
Жилой дом типа № 22	Одноэтажный деревянный из пластин, обложенный кирпичом. Объем — 542 куб. м	»	20,6—34,6
Жилой дом типа № 23	Одноэтажный деревянный из обаполов. Объем — 168 куб. м	»	18,4—26,9

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Жилой дом типа № 24	Одноэтажный деревянный каркасный. Объем — 168 куб. м	куб. м	22,2—30,8
Жилой дом типа № 25	Одноэтажный деревянный каркасный облегченной конструкции. Объем — 168 куб. м	»	18,9—28,1
Жилой дом типа № 26	Одноэтажный деревянный каркасный, обложенный кирпичом. Объем — 168 куб. м	»	21,1—31,5
Жилой дом типа № 27	Одноэтажный деревянный из пластин, сельского типа. Объем — 182 куб. м	»	15,9—22,5
Жилой дом типа № 28	Одноэтажный деревянный из обаполов, сельского типа. Объем — 168 куб. м	»	15,0—22,3
Жилой дом типа № 29	Одноэтажный деревянный из пластин, сельского типа. Объем — 168 куб. м	»	12,5—18,9
Жилой дом типа № 30	Одноэтажный саманный. Объем — 248 куб. м	»	18,7—27,5
Жилой дом типа № 31	Одноэтажный саманный, сельского типа. Объем — 248 куб. м.	»	13,3—19,8
Жилой дом типа № 32	Одноэтажный саманный. Объем — 192 куб. м	»	17,4—26,4
Жилой дом типа № 33	Одноэтажный саманный с мансардой смешанной конструкции. Объем — 347 куб. м	»	16,2—29,1
Жилой дом типа № 34	Одноэтажный саманный, обложенный кирпичом. Объем — 545 куб. м	»	21,6—30,0
Жилой дом типа № 35	Одноэтажный глиновальковый. Объем — 158 куб. м	»	18,7—27,3
Жилой дом типа № 36	Одноэтажный глиновальковый, сельского типа. Объем — 158 куб. м	»	13,7—20,0
Жилой дом типа № 37	Двухэтажный кирпичный в 2,5 кирпича. Объем — 2091 куб. м	»	17,0—28,1
Жилой дом типа № 38	Двухэтажный кирпичный в 2,5 кирпича. Объем — 1025 куб. м		19,4—31,5
Жилой дом типа № 39	Двухэтажный кирпичный облегченной конструкции. Объем — 1513 куб. м	»	16,4—25,4
Жилой дом типа № 40	Двухэтажный из бутового камня. Объем — 617 куб. м	»	14,8—24,0
Жилой дом типа № 41	Двухэтажный кирпичный в 2 кирпича. Объем — 562 куб. м	»	16,7—27,6
Жилой дом типа № 42	Двухэтажный кирпичный в 2 кирпича (половина спаренного). Объем — 320 куб. м	»	15,2—24,8
Жилой дом типа № 43	Двухэтажный из бутового камня. Объем — 1739 куб. м	»	17,1—28,5
Жилой дом типа № 44	Двухэтажный из шлакоблоков. Объем — 2091 куб. м	»	16,1—25,6

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Жилой дом типа № 45	Двухэтажный из шлакоблоков. Объем — 728 куб. м	куб. м	16,9—26,6
Жилой дом типа № 46	Двухэтажный шлакобетонный. Объем — 3185 куб. м	»	14,0—25,2
Жилой дом типа № 47	Двухэтажный шлакобетонный. Объем — 728 куб. м	»	15,0—25,8
Жилой дом типа № 48	Двухэтажный из ракушечника. Объем — 2091 куб. м	»	15,8—26,1
Жилой дом типа № 49	Двухэтажный из ракушечника. Объем — 1379 куб. м	»	18,4—29,6
Жилой дом типа № 50	Двухэтажный из ракушечника. Объем — 610 куб. м	»	18,6—30,3
Жилой дом типа № 51	Двухэтажный деревянный, рубленный из бревен. Объем — 1030 куб. м	»	22,3—33,0
Жилой дом типа № 52	Двухэтажный деревянный, рубленный из бревен. Объем — 1030 куб. м	»	20,4—31,7
Жилой дом типа № 53	Двухэтажный деревянный каркасный. Объем — 1030 куб. м	»	16,3—25,5
Жилой дом типа № 54	Двухэтажный деревянный каркасный. Объем — 420 куб. м	»	15,8—22,6
Жилой дом типа № 55	Двухэтажный деревянный из пластин. Объем — 420 куб. м	»	16,7—24,4
Жилой дом типа № 56	Двухэтажный смешанной конструкции. Объем — 1030 куб. м	»	20,2—30,9
Жилой дом типа № 57	Двухэтажный смешанной конструкции. Объем — 1030 куб. м	»	19,8—30,6
	II. Подвалы		
Подвал типа № 58	Кирпичный в 2,5 кирпича, жилой. Объем — 200 куб. м	»	21,4—31,6
Подвал типа № 59	Кирпичный в 2,5 кирпича, нежилой. Объем — 200 куб. м	»	14,9—24,7
	III. Надстройки		
Мансарда типа № 60	Деревянная облегченного типа. Объем — 154 куб. м	»	15,6—21,6
Мансарда типа № 61	Деревянная. Объем — 40 куб. м	»	15,6—21,6
Мансарда типа № 62	Мансарда смешанной конструкции. Объем — 161 куб. м	»	15,8—21,9
Мезонин типа № 63	Кирпичный в 1,5 кирпича. Объем — 221 куб. м	»	15,6—21,8
Мезонин типа № 64	Деревянный из пластин. Объем — 221 куб. м	»	16,0—24,0
	IV. Пристройки		
Сени типа № 65	Одноэтажные кирпичные в 1,5 кирпича. Объем — 45 куб. м	»	26,4

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Сени типа № 66	Одноэтажные кирпичные в 1 кирпич. Объем — 45 куб. м	куб. м	19,4
Сени типа № 67	Одноэтажные из бутового камня. Объем — 45 куб. м	»	29,7
Сени типа № 68	Одноэтажные из шлакоблоков. Объем — 45 куб. м	»	27,0
Сени типа № 69	Одноэтажные шлакобетонные. Объем — 45 куб. м	»	26,1
Сени типа № 70	Одноэтажные из ракушечника. Объем — 45 куб. м	»	25,9
Сени типа № 71	Одноэтажные деревянные из пластин. Объем — 45 куб. м	»	22,7
Сени типа № 72	Одноэтажные деревянные каркасные, обшивные с двух сторон. Объем — 45 куб. м	»	25,3
Сени типа № 73	Одноэтажные деревянные каркасные, обшивные с одной стороны Объем — 45 куб. м	»	17,9
Сени типа № 74	Одноэтажные каркасно-камышитовые. Объем — 45 куб. м	»	19,8
Сени типа № 75	Двухэтажные деревянные. Объем — 112 куб. м	»	18,0
Сени типа № 76	Двухэтажные каркасные Объем — 112 куб. м	»	15,9
Тамбур типа № 77	Кирпичный в 1 кирпич. Объем — 16,8 куб. м	»	34,9
Тамбур типа № 78	Кирпичный в 0,5 кирпича Объем — 16,8 куб м	»	22,8
Тамбур типа № 79	Шлакобетонный Объем — 16,8 куб м	»	29,0
Тамбур типа № 80	Шлакоблочный Объем — 17 куб м	»	32,4
Тамбур типа № 81	Деревянный из пластин. Объем — 17 куб м	»	39,9
Тамбур типа № 82	Деревянный утепленный. Объем — 16,8 куб. м	»	28,7
Тамбур типа № 83	Деревянный каркасный. Объем — 10,7 куб м	»	25,9
Тамбур типа № 84	Саманный Объем — 17 куб м	»	28,8
Тамбур типа № 85	Глинобитный Объем 27,9 куб м	»	27,9
Веранда типа № 86	Кирпичная, остекленная Объем — 66 куб м	»	22,0
Веранда типа № 87	Из шлакоблоков, остекленная. Объем — 66 куб. м.	»	21,5
Веранда типа № 88	Деревянная остекленная. Объем — 64 куб. м	»	19,1

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерений	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Веранда типа № 89	Шлакобетонная, остекленная. Объем — 66 куб. м	куб. м	20,7
Веранда типа № 90	Открытая в кирпичных столбах. Объем — 66 куб. м	»	15,2
Веранда типа № 91	Открытая в столбах из шлакоблоков. Объем — 66 куб. м	»	14,6
Веранда типа № 92	Открытая деревянная. Объем — 54 куб. м	»	13,6
Лестничная клетка типа № 93	Двухэтажная на кирпичных столбах. Объем — 98 куб. м	»	17,3
	V. Летние садовые домики		
Садовый домик типа № 94	Кирпичный, в двух уровнях. Объем — 134 куб. м	»	24,1
Садовый домик типа № 95	Кирпичный. Объем — 98 куб. м	»	23,0
Садовый домик типа № 96	Кирпичный. Объем — 32 куб. м	»	21,6
Садовый домик типа № 97	Из бутового камня. Объем — 78 куб. м	»	23,2
Садовый дромик типа № 98	Из бутового камня. Объем — 44 куб. м	»	24,6
Садовый домик типа № 99	Из ракушечника. Объем — 67 куб. м	»	20,6
Садовый домик типа № 100	Из ракушечника. Объем — 36 куб. м	»	20,8
Садовый домик типа № 101	Из шлакоблоков. Объем — 67 куб. м	»	22,3
Садовый домик типа № 102	Из шлакоблоков. Объем — 38 куб. м	»	22,0
Садовый домик типа № 103	Саманный. Объем — 69 куб. м	»	20,4
Садовый домик типа № 104	Саманный. Объем — 38 куб. м	»	20,6
Садовый домик типа № 105	Деревянный, рубленный из пластин. Объем — 64 куб. м	»	28,6

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Садовый домик типа № 106	Деревянный, рубленный из пластин. Объем — 33 куб. м	куб. м	33,1
Садовый домик типа № 107	Деревянный из пластин в закидку. Объем — 67 куб. м	»	25,8
Садовый домик типа № 108	Деревянный из пластин в закидку. Объем — 33 куб. м.	»	30,2
Садовый домик типа № 109	Деревянный каркасный. Объем — 64 куб. м	»	23,1
Садовый домик типа № 110	Деревянный каркасный. Объем — 30 куб. м	»	30,7
Садовый домик типа № 111	Деревянный каркасный. Объем — 90 куб. м	»	20,3
Садовый домик типа № 112	Деревянный с верандой. Объем — 88 куб. м	»	22,3
	VI. Хозяйственно-бытовые строения		
Летняя кухня типа № 113	Кирпичная. Объем — 29 куб. м	»	30,4
Летняя кухня типа № 114	Из бутового камня. Объем — 42 куб. м	»	26,4
Летняя кухня типа № 115	Из ракушечника. Объем — 34 куб. м	»	32,1
Летняя кухня типа № 116	Из шлакоблоков. Объем — 36 куб. м	»	23,7
Летняя кухня типа № 117	Саманная. Объем — 36 куб. м	»	21,9
Летняя кухня типа № 118	Деревянная из пластин. Объем — 32 куб. м	»	32,6
Летняя кухня типа № 119	Деревянная каркасная. Объем — 32 куб. м	»	26,8
Гараж типа № 120	Кирпичный Объем — 44 куб. м	»	24,4
Гараж типа № 121	Бетонный. Объем — 42 куб. м		18,9

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Гараж типа № 122	Деревянный каркасный. Объем — 59 куб. м	куб. м	20,7
Гараж типа № 123	Металлический. Объем — 35 куб. м	»	24,7
Гаражная смотровая яма типа № 124	Кирпичная, площадь 3,2 кв. м	кв. м площади основания	33,0
Сарай типа № 125	Кирпичный в 1,5 кирпича. Объем — 102 куб. м	куб. м	21,7
Сарай типа № 126	Кирпичный в 1 кирпич. Объем — 50 куб. м	»	19,6
Сарай типа № 127	Из бутового камня. Объем — 102 куб. м	»	19,7
Сарай типа № 128	Из бутового камня. Объем — 50 куб. м	»	22,6
Сарай типа № 129	Из ракушечника. Объем — 102 куб. м	»	23,0
Сарай типа № 130	Из ракушечника. Объем — 50 куб. м	»	18,5
Сарай типа № 131	Из шлакоблоков. Объем — 120 куб. м	»	22,8
Сарай типа № 132	Из шлакоблоков. Объем — 50 куб. м	»	18,4
Сарай типа № 133	Шлакобетонный. Объем — 102 куб. м.	»	21,8
Сарай типа № 134	Шлакобетонный. Объем — 50 куб. м	»	17,8
Сарай типа № 135	Из артикского туфа. Объем — 50 куб. м	»	19,7
Сарай типа № 136	Саманный. Объем — 102 куб. м	»	19,7
Сарай типа № 137	Саманный. Объем — 50 куб. м	»	16,2
Сарай типа № 138	Деревянный в одну доску. Объем — 53 куб. м	»	7,4
Сарай типа № 139	Глиновальковый. Объем — 50 куб. м	»	14,6
Теплица типа № 140	Кирпичная, остекленная. Площадь 32 кв. м	кв. м	39,7
Теплица типа № 141	Металлическая, остекленная. Площадь — 20 кв. м	»	43,0
Теплица типа № 142	Деревянная, остекленная. Площадь 20 кв. м	»	23,3
Навес типа № 143	Деревянный, обшит досками с трех сторон. Объем — 53 куб. м	куб. м	5,9
Навес типа № 144	Деревянный без обшивки. Объем — 44 куб. м	»	5,5

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Навес типа № 145	Деревянный с полом. Объем — 30 куб. м	куб. м	10,5
Навес типа № 146	Деревянный без пола. Объем — 30 куб. м	»	5,0
Погреб типа № 147	Кирпичный с шейкой. Объем — 60 куб. м	»	20,1
Погреб типа № 148	Кирпичный под зданием. Объем — 21 куб. м	»	24,7
Погреб типа № 149	Из бутового камня под зданием. Объем — 23 куб. м	»	27,0
Погреб типа № 150	Бутобетонный под зданием. Объем — 23 куб. м	»	28,1
Погреб типа № 151	Железобетонный под зданием. Объем — 23 куб. м	»	33,9
Погреб типа № 152	Деревянный под зданием. Объем — 32 куб. м	»	11,6
Дворовая уборная типа № 153	Кирпичная с кирпичным выгребом. Объем — 3 куб. м	»	229,0
Дворовая уборная типа № 154	Деревянная с кирпичным выгребом. Объем — 2 куб. м	»	188,0
Дворовая уборная типа № 155	Деревянная с кирпичным выгребом. Объем — 2 куб. м	»	155,0
Дворовая уборная типа № 156	Деревянная с деревянным выгребом. Объем — 2 куб. м	»	238,0
Дворовая уборная типа № 157	Деревянная с земляным выгребом. Объем — 2 куб. м	»	81,0
	VII. Сооружения		
Вход в подвал типа № 158	Кирпичный с тамбуром. Площадь — 6,0 кв. м	шт.	536,0
Вход в подвал типа № 159	Кирпичный без тамбура. Площадь — 6,0 кв. м	»	386,0
Вход в подвал типа № 160	Кирпичный с тамбуром. Площадь — 3,5 кв. м	»	242,0
Вход в подвал типа № 161	Кирпичный без тамбура. Площадь — 3,5 кв. м	»	145,0
Приямок типа № 162	Кирпичный у окна. Площадь — 1 кв. м	»	22,0
Приямок типа № 163	Кирпичный у окна. Площадь — 2 кв. м	»	60,0
Приямок типа № 164	Кирпичный непрерывный	м	13,1

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Балкон типа № 165	Железобетонный с ограждением	шт.	73,0
Балкон типа № 166	Деревянный с ограждением	»	47,5
Крыльцо типа № 167	Каменное в три ступени с двух сторон	»	127,0
Крыльцо типа № 168	Кирпичное в три ступени	»	80,0
Крыльцо типа № 169	Каменное в одну ступень	»	42,0
Крыльцо типа № 170	Деревянное с тумбами и козырьком	»	123,0
Крыльцо типа № 171	Деревянное без тумб с козырьком	»	110,0
Козырек типа № 172	На кронштейнах над крыльцом или приямком	»	45,0
Лестница типа № 173	Деревянная с перилами, площадками и подшивкой	кв. м горизонтальной проекции	15,0
Лестница типа № 174	Деревянная с перилами, площадками, без подшивки	»	9,0
Ограждение типа № 175	Кирпичное сплошное, в 1,5 кирпича	кв. м	16,1
Ограждение типа № 176	Кирпичное с прозорами, в 1,5 кирпича	»	14,6
Ограждение типа № 177	Кирпичное сплошное в кирпичных столбах, в 1 кирпич	»	15,4
Ограждение типа № 178	Кирпичное с прозорами в кирпичных столбах, в 1 кирпич	»	11,0
Ограждение типа № 179	Кирпичное сплошное в кирпичных столбах, в 0,5 кирпича	»	8,1
Ограждение типа № 180	Кирпичное с прозорами в кирпичных столбах, в 0,5 кирпича	»	7,2
Ограждение типа № 181	Из бутового камня сплошное	»	14,8
Ограждение типа № 182	Из ракушечника сплошное	»	14,2
Ограждение типа № 183	Из ракушечника в кирпичных столбах	»	14,5
Ограждение типа № 184	Из шлакоблоков сплошное	»	14,0
Ограждение типа № 185	Из сборных железобетонных плит	»	11,0
Ограждение типа № 186	Из сортового железа в кирпичных столбах с цоколем	»	14,5

Продолжение

Типы строений и сооружений	Характеристика строений	Единица измерения	Стоимость единицы измерения строения (в рублях) в зависимости от высоты, внешнего периметра и площади
Ограждение типа № 187	Из металлической сетки в кирпичных столбах с цоколем	кв. м	8,9
Ограждение типа № 188	Из металлической сетки в деревянных столбах	»	6,4
Ограждение типа № 189	Из металлической сетки в деревянных столбах	»	3,0
Ограждение типа № 190	Дощатое сплошное в деревянных столбах	»	5,1 5,8
Ограждение типа № 191	Дощатое сплошное в кирпичных столбах	»	8,2 8,9
Ограждение типа № 192	Дощатое сплошное в железобетонных столбах	»	5,5 6,2
Ограждение типа № 193	Дощатое сплошное в кирпичных столбах с цоколем	»	9,7 10,4
Ограждение типа № 194	Дощатое сплошное в столбах из ракушечника с цоколем	»	9,6 10,3
Ограждение типа № 195	Дощатое сплошное в столбах из ракушечника	»	6,9 7,6
Ограждение типа № 196	Дощатое сплошное из нестроганых досок	»	5,0
Ограждение типа № 197	Дощатое с прозорами в деревянных столбах	»	3,2 3,9
Ограждение типа № 198	Дощатое с прозорами в кирпичных столбах	»	5,1 5,8
Ограждение типа № 199	Дощатое с прозорами в столбах из ракушечника	»	4,3 5,0
Ограждение типа № 200	Из горбыля сплошное в деревянных столбах	»	4,4
Ограждение типа № 201	Штакетное в деревянных столбах	»	6,8 7,5
Ограждение типа № 202	Штакетное в железобетонных столбах	»	8,5 9,2
Ограждение типа № 203	Штакетное в кирпичных столбах	»	10,9 11,9
Ограждение типа № 204	Штакетное в столбах из ракушечника	»	9,2 9,9
Ограждение типа № 205	Штакетное в кирпичных столбах с цоколем из досок	»	9,9 10,6
Ворота типа № 206	Металлические с калиткой в кирпичных столбах	»	31,0 31,3
Ворота типа № 207	Деревянные в кирпичных столбах с калиткой	»	11,6 12,7
Ворота типа № 208	Деревянные в деревянных столбах с калиткой	»	8,9 10,3
Ворота типа № 209	Деревянные глухие в кирпичных столбах без калитки	»	8,7 9,3
Ворота типа № 210	Деревянные глухие в деревянных столбах без калитки	»	7,6 9,9

Примечания: 1. Для жилых домов показатели приведены в интервалах минимальной и максимальной стоимости этих домов в зависимости от их размеров. 2. Для ограждений, ворот в числителе приведена стоимость без окраски, в знаменателе — с окраской.

Раздел III. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ СОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ

Глава 1.

ОРГАНИЗАЦИЯ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТА

Жилищный фонд — большое общенародное богатство. Основной городской жилищный фонд является государственной собственностью.

«Государственная собственность,— говорится в ст. 11 Конституции СССР,— общее достояние всего советского народа, основная форма социалистической собственности».

Социалистическая собственность имеет две формы — государственную (общенародную) и колхозно-кооперативную.

Жилищный фонд колхозов, жилищно-строительных кооперативов, профсоюзных и иных общественных организаций также является социалистической собственностью.

В жилищный фонд нашей страны входят также жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан.

В «Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года» указывается на необходимость осуществления мер по улучшению эксплуатации жилищного фонда и его сохранности: «Повысить обеспеченность городов и других населенных пунктов централизованным теплоснабжением и водоснабжением, улучшить их благоустройство...» [1]

Жилищный фонд все увеличивается и улучшается его качество. Советские люди получают не просто жилище, а, как правило, благоустроенные квартиры в благоустроенных городах и поселках. Это говорит о том, что в нашей стране вопросам сохранности жилищного фонда, его научно обоснованной эксплуатации и ремонту уделяется большое внимание.

Современный жилой дом с его сложной системой инженерных сетей, подъемных устройств, диспетчерского, электронного и другого оборудования требует регулярного профилактического ухода, т. е. принятия предупредительных мер для поддержания жилого дома в исправном виде, а его инженерных сетей, подъемных устройств, диспетчерского электронного и другого оборудования в работоспособном состоянии.

Законодательство о планировании и финансировании затрат на эксплуатацию и ремонт государственного жилищного фонда. Основным методом

[1] Основные направления экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года.— М.: Политиздат, 1981.— 95 с.

осуществления хозяйственно-организаторской функции социалистического государства, как известно, является планирование экономического и социального развития страны.

Задания по эксплуатации и капитальному ремонту государственного жилищного фонда устанавливаются в Государственном плане экономического и социального развития СССР советам министров, союзным и автономным республикам, исполнительным комитетам краевых, областных, городских Советов народных депутатов, министерствам, государственным комитетам и ведомствам.

С целью улучшения планирования, финансирования и организации работ по эксплуатации и ремонту жилых домов Совет Министров СССР в постановлении от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда»[1] обязал советы министров союзных республик, министерства и ведомства СССР обеспечить проведение в 1979—1980 годах обследования состояния находящихся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий и организаций жилых домов и разработку перспективных планов их капитального ремонта. При составлении проектов комплексного капитального ремонта жилых домов необходимо предусматривать улучшение планировки помещений (с учетом ликвидации коммунальных квартир) и оборудование зданий всеми видами инженерного благоустройства.

В целях повышения качества капитального ремонта жилых домов признано целесообразным ввести авторский надзор проектных организаций за проведением комплексного капитального ремонта этих домов и объектов.

Очень важным является установленное этим постановлением правило, согласно которому приемка жилых домов в эксплуатацию после капитального ремонта, независимо от их ведомственной принадлежности, должна производиться государственными комиссиями, назначаемыми исполкомами местных Советов народных депутатов, с последующим утверждением этими исполкомами актов приемки.

Указанным постановлением установлен двухгодичный гарантийный срок (со дня приемки жилых домов в эксплуатацию), в течение которого по требованию жилищно-эксплуатационных организаций строительные и ремонтно-строительные организации обязаны за свой счет устранять допущенные по их вине недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в построенных или капитально отремонтированных ими жилых домах (независимо от вида работ).

Начиная с 1980 года, Министерства и ведомства СССР обязаны предусматривать в балансах доходов и расходов подведомственных им предприятий и организаций, наряду с общим объемом затрат на капитальный ремонт основных фондов, затраты на капитальный ремонт жилищного фонда.

Все это содействует улучшению планирования, финансирования и организации работ по эксплуатации и ремонту жилых домов.

Эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда, независимо от его ведомственной принадлежности, в городах и поселках городского типа осуществляется едиными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами, деятельность, права и обязанности которых определяются Советом Министров СССР и советами министров союзных республик.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы,— говорится в ст. 48 Основ жилищного законодательства,— осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов

---

[1] СП СССР, 1978, № 22, ст. 137

общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов.

Эксплуатация и ремонт жилых домов, принадлежащих колхозам, совхозам и другим предприятиям, учреждениям и организациям, расположенным в сельской местности, осуществляются их жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами, а в случае отсутствия таких служб — жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями местных Советов народных депутатов.

Согласно ст. 49 Основ жилищного законодательства финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) жилищного фонда местных Советов народных депутатов осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, а в случае недостатка этих средств — за счет государственного бюджета.

Затраты на эксплуатацию и текущий ремонт ведомственного жилищного фонда финансируются за счет средств жилищно-экспуатационных организаций, подчиненных предприятиям, учреждениям, организациям, а в случае недостатка этих средств — за счет средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций. Капитальный ремонт ведомственного жилищного фонда производится за счет предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций.

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда.

Связанные с эксплуатацией и ремонтом затраты на находящиеся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций отдельные нежилые строения и нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера, а также материально-техническое обеспечение их эксплуатации и ремонта учитываются при планировании хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций.

Затраты на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов финансируются за счет средств кооперативов. Размеры взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта жилых домов кооперативов устанавливаются советами министров союзных республик.

Важную роль в деле сохранения жилищного фонда имеет надлежащее материально-техническое обеспечение его эксплуатации и ремонта.

В ст. 50 Основ жилищного законодательства указывается, что материально-технические ресурсы, необходимые для эксплуатации и ремонта государственного и общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов, выделяются в соотвествии с нормами их расхода советам министров союзных республик, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР в порядке, установленном Советом Министров СССР.

«Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов,— говорится в ст. 178 Жилищного кодекса УССР,— оказывают гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений. Такое содействие оказывают гражданам также предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находятся жилые дома».

Правоотношения, складывающиеся при организации обеспечения сохранности жилищного фонда, его финансировании, эксплуатации и ремонта, многогранны, и, естественно, Основы жилищного законодательства и Жилищные кодексы не могли их полностью урегулировать. Они регулируются многими другими нормативными актами.

Глава 2

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Основные законодательные акты по вопросам сохранности жилищного фонда. Важную роль в деле соблюдения правил научно обоснованной эксплуатации жилищного фонда, его сохранности призвана сыграть социалистическая законность.

Правительством СССР приняты важные решения, направленные на развитие жилищного хозяйства, улучшение эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Советские законы выражают политику Коммунистической партии и Советского государства, они обеспечивают конституционное право граждан на жилище и вместе с тем устанавливают обязательные для должностных лиц и граждан нормы поведения, гарантирующие право на жилье и способствующие сохранению такого ценного общенародного достояния, каким является жилищный фонд [1].

Совет Министров СССР в постановлении от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» [2], придавая важное народнохозяйственное значение обеспечению сохранности государственного жилищного фонда, улучшению эксплуатации и ремонта жилых домов и обслуживания проживающего в них населения, наметил ряд мер по совершенствованию управления жилищным хозяйством, по улучшению планирования, финансирования и организации работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда, по повышению эксплуатационных показателей строящихся жилых домов и другим вопросам.

В этом постановлении было отмечено о значительном увеличении жилищного фонда страны.

Советы министров союзных республик, исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства уделяют значительное внимание обеспечению эксплуатации и сохранности находящегося в их ведении жилищного фонда.

Значительная работа по развитию жилищного хозяйства, улучшению ремонта и эксплуатации жилищного фонда проводится советами министров союзных республик, а также министерствами и ведомствами. С этой целью издаются нормативные акты.

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 в союзных республиках были приняты одноименные постановления советов министров союзных республик.

Так, Совет Министров УССР принял поставноление от 24 октября 1978 г № 515 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда», которым обязал облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы, Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР, министерства и ведомства УССР, предприятия, организации и учреждения, имеющие в своем ведении жилищный фонд: разработать и осуществить необходимые мероприятия, направленные на улучшение эксплуатации и ремонта государственного жилищного фонда; обеспечить своевременное проведение планово-предупредительного ремонта зданий, обратив особое внимание на ремонт таких конструктивных элементов,

---

[1] Законодательство о капитальном строительстве: Сб. офиц. документов.— М.: Юрид. лит., 1971, с. 608—621, О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда: Постановление Совета Министров СССР от 4 сент. 1978 г.— СП СССР, 1978, № 22, ст. 137

[2] СП СССР, 1978, № 22, ст 137

как кровля, водосточные трубы, балконы, свесы, а также внутридомовые водопроводно-канализационные и отопительные сети; повышать эффективность расходования материальных и финансовых ресурсов, выделяемых на ремонтно-эксплуатационные нужды, для чего большую часть их направлять на комплексный капитальный ремонт; более широко внедрять в жилищное хозяйство достижения науки, техники и передового опыта, использовать современные технические средства при эксплуатации и ремонте зданий, автоматизацию и диспетчеризацию управления работой инженерного оборудования жилых домов, механизацию труда эксплуатационного персонала.

В постановлении указано на необходимость повышения ответственности работников жилищного хозяйства за сохранность жилых домов и культуру обслуживания проживающего в них населения, обеспечить широкое привлечение населения к участию в управлении жилищным хозяйством, обратив особое внимание на активизацию работы домовых комитетов при жилищно-эксплуатационных организациях, на развитие инициативы населения в улучшении содержания жилых домов и прилегающих к ним территорий, а также на повышение ответственности граждан за сохранность жилищного фонда как ценнейшего народного достояния и за соблюдение правил социалистического соревнования за высокую культуру быта, отличное содержание квартир и домов. Шире использовать передовой опыт по организации смотров технического состояния и эксплуатации жилых домов, благоустройства прилегающих к ним территорий.

Совет Министров УССР обязал Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР совместно с Госпланом УССР и Министерством финансов УССР по согласованию с облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами, министерствами и ведомствами УССР, имеющими в своем ведении жилищный фонд, на основании Методических рекомендаций, подготовленных Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР и Академией коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова, разработать и представить в Совет Министров УССР схемы управления жилищным хозяйством, находящимся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий и организаций, исходя из необходимости значительного улучшения обслуживания населения, содержания жилых домов и повышения рентабельности эксплуатации жилищного фонда. При этом необходимо предусмотреть укрупнение жилищно-эксплуатационных организаций, специализацию соответствующих организаций при капитальном и текущем ремонте и при обслуживании инженерных систем, создание, в первую очередь в крупных городах, на основе имеющихся жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций исполкомов местных Советов народных депутатов, а также предприятий и организаций министерств и ведомств единых ремонтно-строительной и жилищно-эксплуатационной служб, которые на договорных условиях обеспечили бы техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт государственного жилищного фонда, независимо от его ведомственной подчиненности, и фонда жилищно-строительных кооперативов.

Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР вменялось в обязанность уточнить ранее разработанные перспективные планы капитального ремонта жилых домов на 1975—1990 годы, а министерствам и ведомствам УССР разработать перспективные планы капитального ремонта до 1990 года.

На Госплан УССР возложена разработка годовых, пятилетних и перспективных планов капитального ремонта жилищного фонда.

Намечен ряд других мер, направленных на обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатацию и ремонт.

В постановлении Президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. № 5149-X «О развитии жилищного хозяйства, улучшении исполь-

зования и сохранности жилищного фонда»[1] отмечалось, что в результате последовательного проведения в жизнь намеченных партией и государством мер по развитию жилищно-гражданского строительства коренным образом изменился облик многих городов и сел, повысился уровень их благоустройства. Однако для выполнения государственных задач, намеченных XXVI съездом КПСС в отношении улучшения жилищных условий советских людей, обеспечения в этих целях дальнейшего развития жилищного хозяйства, эффективной эксплуатации и сохранности жилищного фонда, повышения его благоустройства, еще многое необходимо сделать.

Верховный Совет СССР обязал Совет Министров СССР: а) при разработке государственных планов экономического и социального развития СССР, государственного бюджета СССР предусмотреть выделение в соответствии с установленными нормами материальных ресурсов, необходимых финансовых средств на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, а также увеличение производства машин, механизмов, приборов и оборудования для нужд жилищного хозяйства; б) усилить контроль за деятельностью министерств, государственных комитетов и ведомств СССР по развитию жилищного хозяйства, совершенствованию управления этим хозяйством, улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда, а также за выполнением принятых по этим вопросам решений.

В соответствии с этим постановлением советы министров союзных республик, министерства, государственные комитеты и ведомства СССР обязывались: а) принять дополнительные меры к улучшению эксплуатации и обеспечению сохранности жилищного фонда, дальнейшему укреплению материально-технической и производственной базы жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций, их укреплению и специализации; б) повысить ответственность соответствующих местных органов управления предприятий, организаций и учреждений за решение этих вопросов; в) усилить контроль за выполнением заданий по капитальному ремонту жилых домов, использованием материальных и финансовых средств, выделяемых на эксплуатационные и ремонтные нужды; г) обеспечить проведение необходимых мероприятий, связанных с постепенной передачей ведомственного жилищного фонда местным Советам народных депутатов; д) принять необходимые меры по дальнейшему совершенствованию управления жилищным хозяйством, ускорить создание в городах единых жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных служб в целях обеспечения эксплуатации и ремонта жилых домов, независимо от их ведомственной принадлежности; е) более широко внедрять в жилищное хозяйство достижения науки, техники и передового опыта, автоматизацию и диспетчеризацию управления работой инженерного оборудований зданий; ж) повышать ответственность работников жилищного хозяйства за сохранность жилых домов и культуру обслуживания проживающего в них населения.

Значительное внимание уделено в указанном постановлении местным Советам народных депутатов.

Местные Советы народных депутатов обязаны: а) совершенствовать систему эксплуатации и ремонта находящегося в их ведении жилищного фонда; б) более полно использовать свои полномочия по контролю за надлежащим состоянием и правильной эксплуатацией жилищного фонда, находящегося на их территории; в) оказывать всемерную помощь предприятиям и организациям, жилищно-строительным кооперативам, а также владельцам индивидуальных жилых домов в техническом обслуживании жилья и его ремонте; г) не допускать приемки в эксплуатацию вновь построенных и капитально отремонтированных жилых домов с недоделка-

[1] Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 26, ст. 833.

ми и дефектами. В указанном постановлении особенно подчеркивается необходимость неуклонного соблюдения социалистической законности.

Согласно указанному постановлению местные Советы народных депутатов должны активизировать деятельность постоянных комиссий, депутатских групп и депутатов в избирательных округах в деле сохранности жилищного фонда и повышения ответственности граждан и должностных лиц за выполнение требований жилищного законодательства.

Во исполнение указанных постановлений Советского государства в союзных республиках проделана значительная работа по совершенствованию системы Управления жилищным фондом. Были разработаны Схемы управления жилищным хозяйством, предусматривающие ликвидацию мелких нерентабельных жэков, домоуправлений и создание укрупненных жилищно-эксплуатационных организаций. На Украине, например, было ликвидировано более 700 мелких нерентабельных таких организаций [1].

Определенное внимание обеспечению сохранности жилищного фонда его эксплуатации и ремонту уделено в Основах жилищного законодательства и жилищных кодексах.

В соответствии со ст. 46 Основ жилищного законодательства государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации, должностные лица обязаны заботиться о сохранности жилищного фонда и повышении его благоустройства.

«Наймодатель обязан,— говорится в этой статье,— своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории».

По поводу указанных обязанностей наймодателя на практике возникают вопросы: как часто наймодатель должен производить ремонт квартиры, заменять вышедшее из строя инженерное оборудование и др.

Государством установлены определенные нормативы для ремонта жилья, для замены инженерного оборудования и т. п. Многое зависит от того, из какого материала построен дом и как он построен. Считается, что в среднем вновь построенный жилой дом должен служить не менее ста лет. Научно доказано, что планово-предупредительный ремонт дома должен производиться не реже одного раза в шесть лет, а капитальный или комплексный — каждые тридцать лет. Отдельные конструкции дома по заключению экспертной комиссии могут ремонтироваться и раньше. Что же касается оборудования, то, например, срок эксплуатации ванны чугунной эмалированной — 40 лет, газовой плиты — 20 лет, водопроводных кранов-смесителей — 15 лет, водопроводных колонок — 10 лет, дубового паркета — 80 лет и т. п. Но это вовсе не означает, что по истечении указанных сроков наймодатель обязан тут же произвести замену соответствующего инженерного оборудования. При бережном, ответственном пользовании указанное оборудование может служить значительно дольше.

Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда. Наем жилого помещения — это правоотношение, по которому одно лицо (наймодатель) обязуется предоставить другому лицу (нанимателю) жилое помещение во временное или постоянное пользование за определенную плату.

Наймодателями и нанимателями могут быть социалистические организации и граждане в пределах, соответствующих их правоспособности.

Обязанности наймодателей по обеспечению сохранности жилищного фонда урегулированы жилищными кодексами союзных республик. Так, в ст. 176 Жилищного кодекса УССР сказано, что наймодатель обязан

---

[1] Жилье — народное богатство.— Правда Украины, 1981, 30 июня.

своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории. Такие же обязанности возлагаются на жилищно-строительные кооперативы.

Капитальный ремонт жилых домов, техническое обслуживание их инженерного оборудования, а также текущий ремонт жилых помещений, который обязан производить наймодатель (жилищно-строительный кооператив), осуществляются в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Неисполнение наймодателем (жилищно-строительным кооперативом) обязанностей по ремонту жилого помещения в необходимых случаях дает нанимателю жилого помещения (члену жилищно-строительного кооператива) право произвести ремонт и взыскать с наймодателя (жилищно-строительного кооператива) стоимость ремонта или зачесть ее в счет квартирной платы (взносов на эксплуатацию и ремонт дома кооператива).

Эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа осуществляется в соответствии с Основами жилищного законодательства едиными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР и советами министров союзных республик.

Обязательным является правило, согласно которому эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов осуществляются со строгим соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждаются в порядке, определяемом советами министров союзных республик.

Техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов осуществляют государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы по договору. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом указанных домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта домов государственного жилищного фонда.

Эксплуатация и ремонт жилых домов, принадлежащих колхозам, совхозам и другим предприятиям, учреждениям, организациям, расположенным в сельской местности, осуществляется их жилищно-эксплуатационными службами, а при их отсутствии — жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями местных Советов народных депутатов.

Совет Министров СССР, Госстрой СССР, Госгражданстрой СССР уделяют много внимания технической эксплуатации жилищного фонда.

Ремонт жилых домов должен производиться в соответствии с Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Эксплуатация и планово-профилактический ремонт санитарно-технического оборудования жилого дома проводится на основании действующих общесоюзных и республиканских нормативных актов по эксплуатации и текущему ремонту жилого фонда, а также отдельных сетей. Правила технической эксплуатации (ПТЭ) указываются также в Строительных нормах и правилах.

Ремонт индивидуальных жилых домов, как правило, производят их собственники.

Наем жилого помещения в доме индивидуального жилищного фонда, как указывалось, совершается на основании договора найма. В договоре указывается, что наймодатель — владелец дома, принадлежащего ему на праве личной собственности,— обязан предоставить нанимателю в пользо-

вание жилое помещение, а наниматель пользоваться им в соответствии с условиями договора.

Капитальный ремонт жилого дома обязан производить его собственник, а текущий ремонт может производить и наниматель.

Государство всячески содействует владельцам индивидуальных жилых домов в сохранении и ремонте последних.

Согласно ст. 178 Жилищного кодекса УССР, местные Советы народных депутатов должны оказывать гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений. Такое содействие обязаны оказывать гражданам также предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находятся жилые дома.

Правила организации эксплуатации жилых домов. На Украине вопросам научно обоснованной эксплуатации и сохранности жилищного фонда, своевременному его ремонту, а также законодательству, регулирующему эксплуатацию жилых домов, уделяется много внимания [1].

Во исполнение постановления Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» и других решений партии и Советского правительства Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР принимает меры, направленные на сохранение жилищных фондов, улучшение качества ремонта государственного и кооперативного жилищного фонда, своевременное выявление и устранение дефектов после ремонта.

Кафедрой эксплуатации зданий и сооружений совместно с кафедрой советского права Института повышения квалификации руководящих работников и специалистов жилищно-коммунального хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР разработан и с 1 марта 1984 г. введен в действие порядок организации и проведения претензионно-исковой работы жилищно-эксплуатационного объединения (ЖКО) [2] по устранению дефектов элементов жилых зданий, выявленных в течение двухгодичного гарантийного срока.

Капитальный ремонт жилых домов производится подрядным способом. Подряд — это договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить определенную работу по заданию другой стороны (заказчика) из его или своих материалов, а другая сторона (заказчик) обязуется принять и оплатить выполненную работу. Подрядный договор по капитальному ремонту жилого дома — это договор, по которому строительно-ремонтная организация (подрядчик) принимает на себя обязательство своими силами и средствами отремонтировать и сдать организации (заказчику — ЖКО) предусмотренный договором объект.

Подрядчик обязан производить капитальный ремонт жилого дома в соответствии с проектно-сметными документами и рабочими чертежами, строго соблюдая технические условия на производство работ и требования определенных норм и правил.

Сдача — приемка объектов в эксплуатацию с недоделками и дефектами не допускается.

Акты о выявленных дефектах при приемке жилого дома после ремонта, претензии, исковые заявления и другую документацию, оформляемую при проведении претензионно-исковой работы, подписывает руководитель или заместитель руководителя жилищно-эксплуатационной организации и от-

---

[1] О мерах по улучшению эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства: Постановление Совета Министров УССР от 5 нояб. 1967 г.— СП УССР, 1967, № 11, ст 155; О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда: Постановление Совета Министров УССР от 24 окт 1978 г.— СП УССР, 1978, № 11, ст 84; Инструкция по организации текущего ремонта жилых домов в городах и поселках Украинской ССР

[2] Под ЖКО надо понимать жилищно-эксплуатационные объединения, конторы и домоуправления.

правляет ответчику. К претензии и исковому заявлению прилагаются подлинные (или надлежащим образом заверенные копии) документы, подтверждающие заявленные требования.

Подрядчик, осуществлявший капитальный ремонт жилого дома, обязан за свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных им работах, обнаруженные в течение двухгодичного гарантийного срока. Срок исчисляется со дня приемки здания в эксплуатацию (независимо от вида работ).

Под дефектами в строительстве и капитальном ремонте следует понимать недостатки (изъяны) в элементах здания, вызванные нарушением строительных норм, правил, технических условий, а также отступлениями от требований проекта при выполнении строительных или ремонтных работ.

Дефекты элементов здания, выявленные в течение гарантийного срока, оформляются двухсторонним актом, подписанным представителями ЖЭО и подрядчика.

В том случае, если подрядчик не направит своего представителя в течение 5 дней после получения уведомления, ЖЭО вправе составить односторонний акт о выявленных в течение гарантийного срока дефектах принятого в эксплуатацию здания и потребовать их устранения.

Устранение дефектов должно производиться за счет подрядчика в установленные ЖЭО сроки.

Акт о выявленных дефектах, составленный в одностороннем порядке ЖЭО, направляется подрядчику и его вышестоящей организации.

В комиссию по составлению акта о выявленных дефектах, обнаруженных в течение гарантийного срока, должны входить следующие лица: 1) главный инженер ЖЭО; 2) мастер технического участка ЖЭО; 3) представитель подрядчика (по доверенности); 4) представитель общественного домового комитета.

При получении акта комиссии подрядчик обязан устранить указанные в нем дефекты. Если он не устранит их в сроки, предусмотренные двусторонним или односторонним актом, ЖЭО обязано оформить претензию к подрядчику об оплате неустойки (денежной суммы) за неустранение в установленные сроки дефектов в размере 100 руб. за каждый день просрочки.

Согласно Правилам о договорах подряда, в том случае если подрядчик не оплачивает неустойку и не устраняет дефекты, ЖЭО вправе устранить дефекты своими силами или силами ремонтно-строительной организации за счет подрядчика. Кроме того, ЖЭО вправе взыскать с подрядчика неустойку в размере 50 % стоимости работ по устранению дефектов. Стоимость работ определяется по расценкам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР

Претензия, предъявляемая к подрядчику об оплате неустойки, должна содержать определенные данные, а именно: 1) наименование организации, к которой она предъявляется; 2) дату и номер претензии; 3) изложенные обстоятельства, послужившие основанием для предъявления претензии, 4) доказательства, подтверждающие правомерность претензий; 5) ссылку на соответствующие нормативные акты; 6) содержание требований заявителя; 7) сумму претензий и ее расчет; 8) платежные и почтовые реквизиты заявителя претензии; 9) перечень прилагаемых документов.

Претензии предъявляются в четкой последовательности. Сперва претензия предъявляется к подрядчику. Если ЖЭО предъявит иск сразу в арбитраж, без обращения к подрядчику, иск возвращается без рассмотрения. Если же претензия подрядчиком признана, но спорная сумма не перечислена, то ЖЭО по истечении 20 дней после получения ответа, обязано предъявить в банк распоряжение на списание в бесспорном порядке признанной должником суммы, приобщив к нему ответ подрядчика.

В том случае, если подрядчик в течение месяца после получения претензии полностью или частично отказывает в удовлетворении заявленных требований без обоснования мотивов отказа, ЖЭО обязано оформить документы для предъявления иска в государственный (если подрядчик не является организацией Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР) или ведомственный (если ЖЭО и подрядчик являются организациями Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР) арбитраж.

Следует подчеркнуть, что спор о возмещении затрат на устранение дефектов жилых зданий передается на рассмотрение государственного или ведомственного арбитража лишь после того, как ЖЭО приняло меры к непосредственному урегулированию его в установленном порядке, а подрядчик полностью или частично отказал в удовлетворении претензии или ЖЭО не получило от него ответа в течение месяца.

Претензии по устранению дефектов на сумму менее 100 руб. органам государственного арбитража не подведомственны. Такие споры решаются вышестоящими органами по отношению к организации-должнику.

Исковые заявления на сумму более 100 руб. подаются в государственный или ведомственный арбитраж в письменной форме в месячный срок по истечении времени, установленного для рассмотрения претензий. Копия искового заявления должна направляться также ответчику (подрядчику).

В исковом заявлении, так же как и в претензии, должны быть указаны: 1) наименование органа государственного или ведомственного арбитража, в который подается исковое заявление; 2) дата и номер искового заявления; 3) наименование и подчиненность сторон, почтовые адреса, наименование и номер счета, с которого может быть произведено взыскание, наименование и номер счета, на который должна быть зачислена взыскиваемая сумма, наименования кредитных учреждений, в которых находятся счета сторон; 4) цена иска; 5) обстоятельства, на которых ЖЭО обосновывает свое требование, и доказательства, подтверждающие изложенные в заявлении обстоятельства, обоснованный расчет взыскиваемой или оспариваемой суммы; 6) сведения о принятии мер к урегулированию хозяйственного спора с указанием даты отправления другой стороне (ответчику) претензии, а также получение ответа от нее; мотивы, по которым отклоняются доводы, изложенные в ответе; 7) требования истца (ЖЭО); 8) нормы права, на основании которых предъявляется иск; 9) перечень прилагаемых к заявлению документов.

Кроме указанных данных, к исковому заявлению должны быть приобщены документы, подтверждающие: 1) обстоятельства, на основании которых ЖЭО обосновывает свое требование; 2) принятие ЖЭО мер к непосредственному урегулированию хозяйственного спора (копия претензии, доказательства направления ее подрядчику, копия ответа на претензию, если ответ получен); 3) подтверждение направления ответчику копии искового заявления и приложенных к нему документов (почтовая квитанция, опись ценного письма, выписка из реестра почтовых отправлений и т. п.); 4) перечень выполненных работ по устранению дефектов силами ЖЭО; 5) подтверждение уплаты государственной пошлины в установленном порядке.

Подается исковое заявление ЖЭО в государственный арбитраж по месту нахождения подрядчика (ответчика).

Хозяйственные споры по вопросу капитального ремонта жилых домов, возникающие между предприятиями и организациями жилищно-коммунального хозяйства, разрешает арбитраж Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР (ведомственный арбитраж).

Рассмотрение споров в арбитраже Министерства жилищно-коммунального хозяйства осуществляется без оплаты пошлины. А с исковых заявлений имущественного характера, подаваемых в органы государственного арбитража, взимается государственная пошлина в размере 4 % цены иска

Представителями в государственном и ведомственном арбитражах являются руководители или другие ответственные лица ЖЭО, полномочия которых подтверждаются документами, удостоверяющими их служебное положение.

По спорам, возникающим между заказчиком и подрядчиком, применяется годичный срок исковой давности, а по спорам о взыскании неустойки (штрафа-пени) — шестимесячный срок.

Претензионно-исковая работа повышает ответственность за недоброкачественный ремонт жилых домов. Ведется она в ЖЭО руководителем, главным инженером и юрисконсультом, либо другими лицами в соответствии с перечнем их функциональных обязанностей, изложенных в должностных инструкциях, в зависимости от конкретных условий, сложившихся в жилищно-эксплуатационной организации, а также в соответствии с указанными материалами [1].

Особенности эксплуатации домов жилищно-строительных кооперативов. Правила организации эксплуатации и сохранности государственного и общественного жилищных фондов и фонда жилищно-строительных кооперативов во многом сходны. Вместе с тем имеются и некоторые особенности.

Плановые ремонты кооперативных жилых домов производятся, как правило, подрядным способом, а текущий профилактический может выполняться силами ЖЭО, принявшего кооперативный дом на обслуживание.

ЖЭО, осуществляющие эксплуатацию домов жилищно-строительных кооперативов [2], на основании обследования технического состояния жилого дома, руководствуясь нормативными документами, разрабатывают проект перспективного плана ремонта эксплуатируемых домов ЖСК. План этот согласовывают с правлением кооператива или советом кооперативов, объединяющихся для совместной эксплуатационной деятельности.

Положением о проведении планово-предупредительных ремонтов жилых и общественных зданий установлены следующие виды ремонта и обслуживания жилых зданий: 1) техническое обслуживание (ТО); 2) текущий профилактические ремонт (ТПР), 3) текущий непредвиденный ремонт (ТНР); 4) капитальный выборочный ремонт (КВР); 5) капитальный комплексный ремонт (ККР).

К техническому ослуживанию относятся выполняемые ежегодно в доме работы по общим и частичным (профилактическим) осмотрам; по подготовке здания к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды; по наладке, регулированию и содержанию инженерных систем и оборудования.

Текущий ремонт (ТПР, ТО и ТНР) заключается в систематических и своевременно проводимых работах, направленных на предохранение элементов дома и внешнего благоустройства от преждевременного износа, с устранением мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации, а также в проведении работ по наладке инженерного оборудования.

Технический профилактический ремонт планируют по объему заблаговременно и выполняют в плановом (профилактическом) порядке по расцененным описям раз в 3—5 лет.

Текущий непредвиденный ремонт заключается в установлении мелких повреждений и неисправностей элементов дома, выявляемых в процессе эксплуатации и требующих, как правило, срочного устранения, т. е. выполняется по мере их выявления.

---

[1] См. Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР Руководящий технический материал. Отраслевая система управления качеством продукции, работ и услуг Претензионно-исковая работа ЖЭО по устранению дефектов элементов жилых зданий, выявленных в течение двухгодичного гарантийного срока РТМ, 204, УССР 084—83 г Киев, 1983.

[2] В дальнейшем ЖСК

Капитальный ремонт заключается в замене или восстано нии отдельных (КВР) или в комплексе (ККР) конструктивных элементов и инженерного оборудования дома в связи с их износом или разрушением. Капитальный выборочный ремонт проводится раз в 6—9 лет, капитальный комплексный — раз в 18—30 лет в зависимости от капитальности (состояния) дома.

Текущий профилактический и капитальные — плановые ремонты домов ЖСК проводят ремонтно-строительные организации за счет специальных средств кооперативов на условиях, предусмотренных для домов государственного жилищного фонда.

Выполняют работы по техническому обслуживанию и текущему непредвиденному ремонту в каждом доме ежегодно за счет взносов членов ЖСК на обслуживание домовладения.

Эксплуатация домов ЖСК осуществляется на договорных условиях. В соответствии с договором, заключенным между ЖЭО местных Советов или специализированной жилищно-эксплуатационной конторой (ЖЭК) с одной стороны и ЖСК — с другой, осуществляется эксплуатация домов ЖСК.

В соответствии с Правилами по организации эксплуатации домов жилищно-строительных кооперативов в городах и поселках УССР [1] функции заказчика по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт домов ЖСК и его проведение осуществляют областные (городские, районные) управления жилищного хозяйства, комбинаты коммунальных предприятий.

Разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт домов ЖСК и на строительство производственных баз жилищно-эксплуатационных организаций по обслуживанию домов ЖСК осуществляет республиканский институт «Укржилремпроект» по заявкам указанных выше заказчиков.

Подрядчиками по выполнению плановых ремонтов домов ЖСК выступают ремонтно-строительные организации управлений жилищного хозяйства местных Советов, Главного управления ремонтно-строительных работ Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР, предприятий, организаций, министерств и ведомств, осуществляющих эксплуатацию находящегося в их ведении обособленного жилищного фонда, среди которого находятся и дома ЖСК.

В соответствии с утвержденным перспективным планом и данными осмотра комиссией управления жилищного хозяйства с участием представителей ЖЭО, обслуживающего дом (дома) ЖСК, и правления укрупненного кооператива (совета кооперативов) производится отбор домов ЖСК для капитального ремонта на планируемый год.

Разработка проектно-сметной документации на плановые ремонты и осуществление работ оплачивается за счет кооперативов. При этом ЖСК и соответствующие организации заключают договор о передаче последним функций заказчика на разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий и на строительство производственной базы для эксплуатационных нужд, а также проведение ремонта домов и строительства производственной базы.

За выполнение заказчиком работ по изготовлению проектно-сметной документации и за выполненные работы по ремонту кооперативных домов оплата производится в порядке, установленном для домов местных Советов народных депутатов.

Проектно-сметную документацию на ремонт домов ЖСК составляют по действующим нормам и тарифам, расценкам, прейскурантам и кальку-

[1] См. Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР Правила по организации эксплуатации домов жилищно-строительных кооперативов в городах и поселках УССР

ляциям, установленным для ремонта жилых домов местных Советов народных депутатов. Расценочные описи должны утверждаться правлением кооператива, а проектно-сметная документация — общим собранием (собранием уполномоченных) членов кооператива.

За разработку проектно-сметной документации на ремонт дома и за его проведение средства перечисляются Госбанком СССР со счетов ЖСК после получения соответствующим учреждением Госбанка следующих документов: 1) договора ЖСК с заказчиком о передаче последнему функций заказчика на разработку проектно-сметной документации и проведение ремонтных работ; 2) договора заказчика с проектной или ремонтно-строительной организацией; 3) выписки из протокола общего собрания (собрания уполномоченных) кооператива об утверждении проектно-сметной документации с указанием сметной стоимости ремонта; 4) платежного поручения кооператива на сумму, необходимую для оплаты счетов и актов за выполненные работы и услуги по разработке проектно-сметной документации.

Технический надзор за работами по капитальному ремонту домов ЖСК осуществляют работники технадзора заказчика, а за работами профилактического ремонта согласно договору на обслуживание — инженерно-технический персонал ЖЭО, обслуживающий кооперативные дома.

Работы текущего профилактического ремонта принимает комиссия, возглавляемая главным инженером ЖЭО с участием представителя правления ЖСК, мастера по эксплуатации, прораба (мастера) подрядной ремонтно-строительной организации.

По капитальному ремонту домов ЖСК выполненные работы принимают рабочая и государственная комиссии с участием представителей правления кооператива и ЖЭО, обслуживающей дома с последующим утверждением акта приемки в установленном порядке.

Как указывалось, согласно постановлению Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» подрядчик обязан за свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных работах при строительстве дома или капитальном ремонте, если претензии предъявлены заказчиком в течение двух лет со дня приемки здания в эксплуатацию.

Разногласия между заказчиком и подрядчиком (проектной и ремонтно-строительной организацией) разрешаются в установленном порядке [1].

Образцы документов, необходимые для оформления претензионно-исковой работы в жилищно-эксплуатационных объединениях, конторах и домоуправлениях по устранению дефектов элементов жилых зданий, выявленных после ремонта, прилагаются.

Постановление Совета Министров Украинской ССР от 26 апреля 1984 г. № 189 «О порядке обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания» [2]

В соответствии со статьей 7 Жилищного кодекса Украинской ССР Совет Министров Украинской ССР п о с т а н о в л я е т:

1 Установить, что обследование состояния жилых домов государствен-

См. с. 142.

[2] СП УССР 1984, № 5, ст 32

ного и общественного жилищного фонда производится не менее одного раза в пять лет.

2. Утвердить Положение о порядке обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания (прилагается).

3. Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерству здравоохранения УССР и Госстрою УССР в двухмесячный срок определить перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются несоответствующими санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания.

Председатель Совета Министров УССР _____
(Подпись)

Управляющий Делами Совета Министров УССР _____
(Подпись)

г. Киев, 26 апреля 1984 года, № 189

Утверждено
постановлением Совета Министров
УССР
от 26 апреля 1984 г. № 189

Положение

о порядке обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания

1. Жилые дома государственного и общественного жилищного фонда подлежат плановому сплошному обследованию в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям.

2. Во время обследования состояния жилых домов проверяется:

а) двор дома и элементы его благоустройства,

б) фундаменты, подвалы;

в) стены и элементы фасадов (балконы, эркеры, карнизы и т. п.),

г) стыковые соединения в крупнопанельных жилых домах;

д) крыша дома и оборудование на ней (дымовые и вентиляционные каналы и другое);

е) лифты и их оборудование;

ж) этажи жилого дома, включая их конструкции,

з) инженерное оборудование.

3. Обследование состояния жилых домов производится инженерно-техническими работниками жилищно-эксплуатационных организаций с участием представителей общественности. В случае необходимости к обследованию жилых домов привлекаются специалисты проектных и научно-исследовательских организаций и органов и учреждений санитарно-эпидемиологической службы.

Если эксплуатация домов ведомственного или общественного жилищного фонда осуществляется непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией, то обследование этих домов по ходатайству такого предприятия, учреждения, организации осуществляется жилищно-эксплуатационной организацией, определенной исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

4. На основании материалов обследования состояния жилых домов жилищно-эксплуатационная организация определяет дома, соответствую-

щие санитарным и техническим требованиям, и составляет об этом соответствующий акт, который утверждается руководителем указанной организации.

5. Если во время обследования состояния жилых домов будет выявлено несоответствие санитарным и техническим требованиям этих домов (жилых помещений), которое можно и целесообразно устранить путем проведения капитального ремонта, жилищно-эксплуатационная организация решает в установленном порядке вопрос о производстве такого ремонта.

В случае невозможности или нецелесообразности проведения капитального ремонта жилищно-эксплуатационная организация вносит в исполком районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов предложение о признании жилого дома (жилого помещения) несоответствующим указанным требованиям и непригодным для проживания.

При этом прилагаются следующие документы:

а) акт обследования состояния жилого дома с соответствующим заключением;

б) технический паспорт жилого дома с данными о его физической изношенности;

в) заключение проектной или научно-исследовательской организации (при необходимости) относительно технического состояния жилого дома (жилого помещения) и о невозможности либо нецелесообразности проведения капитального ремонта дома (жилого помещения);

г) заключение органа или учреждения санитарно-эпидемиологической службы в отношении соответствия жилого дома (жилого помещения) санитарным требованиям.

6. Для обследования состояния жилых домов, указанных в абзаце втором пункта 5 настоящего Положения, исполнительный комитет соответствующего местного Совета народных депутатов назначает комиссию в следующем составе: заместитель председателя исполнительного комитета местного Совета (председатель комиссии), начальник управления (отдела) жилищного (коммунального) хозяйства исполнительного комитета местного Совета (заместитель председателя комиссии), представитель органа или учреждения санитарно-эпидемиологической службы, представитель отдела (управления) по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета местного Совета либо районный архитектор, представитель органа государственного пожарного надзора, депутат местного Совета, инженер жилищно-эксплуатационной организации (секретарь комиссии), представитель общественного домового комитета.

При обследовании состояния жилых домов ведомственного или общественного жилищного фонда в состав комиссии включается также представитель органа, осуществляющего управление соответствующим фондом.

Комиссия имеет право привлекать в установленном порядке специалистов проектных, научно-исследовательских и других организаций.

7. Комиссия исполнительного комитета местного Совета народных депутатов:

а) рассматривает представленные жилищно-эксплуатационной организацией документы;

б) обследует состояние жилого дома (жилого помещения) и составляет акт по форме, устанавливаемой Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР;

в) проверяет обоснованность заключений о невозможности или нецелесообразности проведения капитального ремонта жилого дома (жилого помещения).

В случаях, когда по заключению комиссии выявленные во время обследования состояния жилого дома (жилого помещения) отрицательные факторы могут быть устранены путем проведения капитального ремонта

дома (помещения), материалы обследования передаются жилищно-эксплуатационной организации для производства в установленном порядке необходимого ремонта;

г) устанавливает причины неудовлетворительного состояния жилого дома (жилого помещения) и при наличии вины в этом должностных лиц ставит вопрос о привлечении их к ответственности;

д) при признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания вносит в исполнительный комитет местного Совета предложение с проектом соответствующего решения.

8. Исполнительный комитет соответствующего местного Совета народных депутатов рассматривает представленные комиссией материалы и принимает решение относительно пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания.

В случаях, когда исполнительный комитет местного Совета придет к заключению о возможности и целесообразности устранения отрицательных факторов путем проведения капитального ремонта жилого дома (жилого помещения), он принимает решение о производстве такого ремонта.

9. Решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов может быть обжаловано в исполнительный комитет вышестоящего Совета в 15-дневный срок.

10. Исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов или образуемые ими органы управления, а также соответствующие предприятия, учреждения, организации ведут учет непригодных для проживания жилых домов (жилых помещений) и выдают справки (выписки из решений исполнительного комитета местного Совета) о признании жилого дома (жилого помещения) не соответствующим санитарным и техническим требованиям.

11. Если жилой дом (жилое помещение) признан исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов несоответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания, исполком соответствующего местного Совета вносит в исполнительный комитет областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов предложение об использовании этого дома (помещения) в других целях либо о сносе дома.

При этом прилагаются следующие документы:

а) решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов о признании жилого дома (жилого помещения) несоответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания;

б) проект решения исполнительного комитета областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов о дальнейшем использовании жилого дома (жилого помещения) либо о сносе дома.

При решении вопроса в отношении жилого дома ведомственного или общественного жилищного фонда предложение согласовывается с соответствующим предприятием, учреждением, организацией. Об этом, а также о причинах несогласованности вопроса сообщается в исполнительный комитет областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов.

12. Исполнительный комитет областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов рассматривает представленные материалы и принимает решение об использовании непригодного для проживания жилого дома (жилого помещения) в других целях либо о сносе этого дома.

13. Настоящее Положение применяется также в случаях внеочередного обследования состояния жилых домов государственного и общественного жилого фонда.

РАЗДЕЛ IV. ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Глава 1.
ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Неприкосновенность жилища. Конституция СССР гарантирует гражданам СССР неприкосновенность их жилища. «Никто,— записано в ст. 55 Конституции СССР,— не имеет права без законного основания войти в жилище против воли проживающих в нем лиц».

Изучение практики показывает, что в жизни встречается немало случаев, когда выселение граждан необходимо в интересах общества и граждан, которые подлежат выселению.

«Социалистическая законность — это неотъемлемый элемент правовой основы нашей жизни. Без строжайшего соблюдения законов,— подчеркивалось на июньском (1983 г.) Пленуме ЦК КПСС,— немыслим нормальный ход нашего общественного развития». Нормальный ход соблюдения законодательства требует, чтобы в ряде случаев предоставлялось право лицам, имеющим на то особые полномочия, не только входить в жилое помещение, но и выселять проживающих в нем лиц. Например, при чрезвычайных обстоятельствах, вызванных пожаром, затоплением в результате аварии водопроводной или канализационной системы, утечкой газа, работники соответствующих служб обязаны немедленно проникнуть в такое помещение с целью ликвидации аварийной ситуации. Подлежат выселению граждане из домов, грозящих обвалом, и в других случаях.

Кроме того, имеются еще граждане, которые нарушают законы и правила социалистического общежития, самовольно занимают жилые помещения. Осуществляя право на жилище, мы обязаны бороться с нарушителями законов.

Таким образом, одна из демократических свобод советских граждан — неприкосновенность жилища — относится только к случаям, которые определены законом, и к тем гражданам, которые не допускают преступлений, злоупотреблений и нарушений действующего законодательства. «Незаконное выселение,— сказано в ст. 130 Уголовного кодекса УССР,— совершенное служебным лицом, наказывается лишением свободы на срок до одного года или исправительными работами на тот же срок, или штрафом до 100 руб. или общественным выговором».

Совершенно очевидно, что, если гражданин совершил уголовное преступление или самовольно занял жилое помещение, то было бы несправедливым лишать права представителей государственной власти войти в его жилище, произвести в нем обыск и другие необходимые следственные действия, а при наличии законных к тому оснований и выселить такого гражданина из занимаемого им жилого помещения.

Выселение из жилого помещения — это прекращение пользования жилым помещением в принудительном порядке.

По советскому праву выселение допускается только в исключительных случаях. Перечень указанных случаев четко указан в законе.

В ст. 36 Основ жилищного законодательства подчеркивается, что выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь на основаниях, установленных законом. Однако необходимо указать, что выселение допускается не только из жилых помещений государственного или общественного жилищного фонда, но и из любого жилого помещения согласно закону

Нормы советского социалистического законодательства четко и детально регламентируют все вопросы, связанные с выселением граждан из жилого помещения.

Выселение допускается в судебном и административном порядке.

Граждане, выселяемые из жилых помещений, могут быть выселены с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения.

Глава 2.
ВЫСЕЛЕНИЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ГРАЖДАНАМ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

Общий порядок выселения граждан с предоставлением им другого жилого помещения определен Основами жилищного законодательства и Жилищными кодексами союзных республик.

«Граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения,— записано в ст. 37 Основ жилищного законодательства,— если: а) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; б) дом (жилое помещение) грозит обвалом; в) дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой».

Этот перечень далеко не полный. Имеются и другие случаи выселения граждан с предоставлением им другого жилого помещения.

В Основах жилищного законодательства сказано, что офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

Характерной чертой нашего законодательства является сокращение перечня случаев выселения граждан из жилых помещений без предоставления другого жилья. Так, статьями Основ Гражданского законодательства СССР и союзных республик (ст. 62) и Гражданскими кодексами (ст. 317 ГК УССР) предусматривалось выселение без предоставления другого жилого помещения из домов предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и ведомств, внесенных в особые списки, рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения с этими предприятиями, учреждениями: 1) по собственному желанию; 2) за нарушение трудовой дисциплины и 3) за совершение преступления.

Теперь этот порядок изменен. В ст. 37 Основ жилищного законодательства сказано, что рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими им жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления, могут быть выселены с предоставлением жилого помещения (а не обязательно без предоставления как это было раньше).

Списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Советом Министров СССР и советами министров союзных республик. Граждане, получившие жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, также выселяются с предоставлением им другого жилого помещения.

Как видим, Основы жилищного законодательства и Жилищные кодексы значительно сократили число случаев выселения из жилых помещений. По новому законодательству ряд категорий граждан не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения даже из служебных жилых помещений и из общежитий, о чем указывалось выше [1].

Растущие потребности в земельных участках для промышленного, транспортного, жилищного и других видов строительства чаще всего вызывают необходимость сноса жилых домов.

Снос дома предусматривается также реконструкцией и застройкой городов и другими причинами. Причем сносятся дома всех имеющихся у нас жилищных фондов.

Выселение из жилых домов, подлежащих сносу. В связи с течением времени жилые дома ветшают, приходят в негодность. Кроме того, имеется много других причин, по которым сносятся жилые помещения. При сносе дома прекращаются жилищные отношения между наймодателем и нанимателем, поскольку перестает существовать предмет договора найма — жилое помещение.

Гражданам, выселяемым из жилых домов государственного или общественного жилищного фонда, предоставляется другое благоустроенное жилое помещение.

Многие граждане хотят получить квартиру в том доме, который запланировано построить взамен сносимого, т. е. на том же земельном участке. Такое требование не вытекает из закона. Однако возможно соглашение между предприятием, учреждением, организацией, для которой сооружается новый дом, и отселяемыми из сносимых домов гражданами, о переезде их во временное жилое помещение с последующим предоставлением им квартир в новом доме после введения его в эксплуатацию.

На практике такие соглашения обычно оформляются так называемым гарантийным письмом (обязательством). В данном случае такая гарантия является своего рода предусмотренным договором обязательством, в силу которого предприятие, учреждение, организация обязуется предоставить гражданину жилое помещение.

При возникновении спора по поводу неисполнения такого договора спор может быть рассмотрен судом.

Изучение судебной практики показывает, что значительно легче решаются такие споры, если в гарантийном письме четко указаны его реквизиты (вид жилого помещения, его адрес, количество комнат, их размер, этаж, на котором должно быть предоставлено жилье, и т. п.).

Разумеется, стороны вправе не прибегать к судебному рассмотрению такого спора и решить его самостоятельно. В том случае, если дело о выселении уже находится в суде, между сторонами может быть заключено мировое соглашение по этому вопросу, в котором также должны быть четко изложены все его реквизиты.

В связи с выселением нанимателя из жилого помещения договор жилищного найма на прежнее жилое помещение прекращается. Выселяемый приобретает право на другое жилое помещение. Но это вовсе не означает, что выселяемый обязательно должен поселиться в указанное ему жилое помещение. Принудительно вселять его в другое жилое помещение никто не вправе. Это воля нанимателя. Он может и не вселяться, а переехать в другую местность, построить индивидуальный жилой дом и т. п. Но такие случаи встречаются редко.

Выселение граждан из жилых помещений в связи с капитальным ремонтом, переоборудованием или перепланировкой жилого дома и жилого помещения. Порядок выселения граждан из жилых помещений в связи с их

---

[1] См.. главы 9 и 10 раздела II

капитальным ремонтом, переоборудованием или перепланировкой регулируется нормами жилищного законодательства.

В Жилищном кодексе УССР записано, что при производстве капитального ремонта жилого дома государственного или общественного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в другое жилое помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

По окончании капитального ремонта и приемке дома государственной комиссией наниматель вселяется в жилое помещение, которое он ранее занимал.

Расходы нанимателя по переселению, вызванному капитальным ремонтом жилого дома, возмещаются наймодателем.

В период проживания нанимателя в другом жилом помещении в связи с капитальным ремонтом он вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставленное ему на время ремонта.

Вместо предоставления жилого помещения на время проведения капитального ремонта жилого дома нанимателю и членам его семьи с их согласия и согласия наймодателя может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение (ст. 101 Жилищного кодекса УССР).

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Если в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Возникающие в связи с этим споры разрешаются в судебном порядке (ст. 102 Жилищного кодекса УССР). В основном в таком же порядке решаются споры в случае переоборудования и перепланировки жилого дома государственного или общественного жилого фонда. Вместе с тем имеются и некоторые особенности.

В ст. 100 Жилищного кодекса сказано, что переоборудование и перепланировка жилого дома и жилого помещения производятся в целях повышения их благоустройства и превращения коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью. Переоборудование и перепланировка жилого помещения допускаются с согласия нанимателя, проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

При отказе наймодателя, нанимателя или членов его семьи в согласии на переоборудование или перепланировку жилого помещения спор может быть разрешен в судебном порядке, если на переоборудование или перепланировку имеется разрешение исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Наниматель, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого либо подсобного помещения, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние.

Если проектом капитального ремонта жилого дома предусмотрено переоборудование или перепланировка квартир, с этим проектом должны быть ознакомлены наниматели и члены их семей. Замечания и предло-

жения указанных лиц, не учтенные проектной организацией, рассматриваются органами, осуществляющими управление соответствующим жилищным фондом, а также исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, утверждающим проект капитального ремонта дома.

В тех случаях, когда наниматель жилого помещения не желает освободить его, он подлежит выселению в судебном порядке с предоставлением ему другого жилого помещения. Другое жилое помещение может быть предоставлено на время ремонта дома, а в тех случаях, когда жилое помещение не сохраняется после переоборудования или перепланировки, нанимателю предоставляется другое жилое помещение для постоянного пользования.

Поскольку речь идет о выселении с предоставлением другого жилого помещения, то, естественно, возникает вопрос: кто должен предоставить жилье лицам, подлежащим выселению? На этот вопрос дается ответ в Жилищных кодексах. Так, в ст. 111 Жилищного кодекса УССР сказано, что если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, а в случаях, когда земельный участок отводится государственной, кооперативной или иной общественной организации,— этой организацией.

Если дом, в котором находится жилое помещение, в связи с непригодностью для проживания подлежит сносу или дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемым предоставляется другое благоустроенное жилое помещение государственной, кооперативной или иной общественной организацией, которой принадлежит подлежащий сносу или которой предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение), а при отсутствии этой организации или невозможности предоставления ею жилого помещения — исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

Следовательно, законодатель четко определил, кто должен предоставлять жилье гражданам, проживающим в домах, подлежащих сносу или переоборудованию в нежилой.

В связи с выселением граждан из одного дома и предоставлении им жилого помещения в другом возникает также вопрос о том, какое жилое помещение имеет право получить наниматель взамен прежнего. Ответ на этот вопрос мы также находим в ст. 113 Жилищного кодекса УССР, где говорится, что предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта и соответствовать требованиям ст. 50 настоящего кодекса, т. е. должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами.

Престарелым, а по заключению лечебно-профилактического учреждения также соответствующим категориям инвалидов и больным по их просьбе жилые помещения предоставляются на нижних этажах или в домах с лифтами.

Гражданам, занимавшим отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира. Если наниматель занимал более одной комнаты, ему предоставляется жилое помещение, состоящее из того же числа комнат. По размеру жилое помещение должно быть не меньше того, которое занимал наниматель, однако в пределах нормы жилой площади. Если нани-

матель или проживающий совместно с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею, жилое помещение предоставляется с учетом нормы дополнительной жилой площади. При выселении из жилого помещения, меньшего по размеру, чем это предусмотрено для предоставления жилого помещения в данном населенном пункте, выселяемому предоставляется жилое помещение в соответствии с установленным размером.

Если спор о предоставлении другого жилого помещения решается судом, то в судебном решении о выселении с предоставлением другого жилого помещения должно быть указано: название улицы, номер дома и квартиры, количество комнат и их размеры, а также фамилии, имена и отчества всех совершеннолетних лиц, подлежащих выселению и вселению в другое жилое помещение. Если же выселение производится из общежития, то в судебном решении должны быть указаны соответствующие данные об этом общежитии (его адрес, в чьем ведении оно находится и пр.).

Выселение граждан из домов индивидуального жилищного фонда. Выселение граждан производится, как указывалось, не только из жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда, но и из домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

В Основах жилищного законодательства не содержится исчерпывающего перечня случаев выселения граждан из жилых помещений с предоставлением им другого жилого помещения. В них сказано, что законодательством Союза ССР могут быть предусмотрены и иные случаи выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения.

Остановимся лишь на некоторых из них, которые чаще всего встречаются на практике.

Выше речь шла о порядке выселения граждан из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда. В общей структуре жилищного строительства государственное строительство составляет около 70 % [1]. Следовательно, миллионы граждан живут в домах, принадлежащих им на праве личной собственности, в домах так называемого индивидуального жилищного фонда. Поэтому рассмотрим порядок выселения граждан из принадлежащих им жилых домов, подлежащих сносу. Как правило, споры между предприятием, учреждением и организацией, которым выделяется земельный участок, и собственником дома, который сносится, решаются без вмешательства судебных органов.

Практика показывает, что все же имеются случаи, когда собственник индивидуального жилого дома, несмотря на то, что дом подлежит сносу, не желает его освобождать, ссылаясь на те или иные обстоятельства. Тогда спор решается в судебном порядке и лица, проживающие в доме, подлежащем сносу, выселяются в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения.

Порядок выселения из дома, принадлежащего гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей интересует многие строительные организации и граждан. Поэтому целесообразно осветить его более детально.

Изучение практики показывает, что снос жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, явление довольно распространенное. Объясняется это многими причинами. Чаще всего сносятся индивидуальные жилые дома в старых городах, где имеется еще значительное количество старых одноэтажных, ветхих, неблагоустроенных жилых домов.

---

[1] Литовкин В. Н. Актуальные проблемы разработки Жилищного кодекса. Проблемы совершенствования советского законодательства. Министерство юстиции СССР «Всесоюзный научно-исследовательский институт Советского законодательства. Труды 25. М., 1983, с. 47.

Вместе с тем имели место случаи, когда наряду с плохими, ветхими домами сносились и дома, находящиеся в хорошем состоянии. Поэтому был издан ряд законодательных актов, направленных на недопущение необоснованного сноса жилых домов [1].

Много внимания уделено вопросам сноса и возмещения стоимости сносимых индивидуальных жилых домов в постановлении Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. № 1015 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства СССР по вопросам земельного законодательства» [2].

Этим постановлением внесены значительные изменения и дополнения в постановление Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 «О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей» [3]. В нем, во-первых, изменено название указанного постановления Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. Новое постановление получило название: «О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, других строений и устройств, сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и обеспечения их жилой площадью». Во-вторых, внесены существенные изменения в порядок возмещения стоимости сносимых жилых домов, принадлежащих гражданам. Много внимания уделено вопросам предоставления квартир взамен сносимых домов.

Согласно этому постановлению в случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Квартиры должны быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению.

По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир. Принадлежащие гражданам жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

В отдельных случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим

---

[1] О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей: Постановление Совета Министров СССР от 15 дек. 1961 г.— СП СССР, 1961, № 20, ст 146; 1969, № 5, ст. 27; 1982, № 13, ст. 71; О некоторых вопросах, связанных с применением постановления Совета Министров СССР от 15 дек. 1961 г.: Постановление Совета Министров СССР от 16 авг. 1966 г О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей — СП СССР, 1966, № 18, ст 162; О серьезных нарушениях государственной дисциплины в городском строительстве и жилищном хозяйстве: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 3 февр. 1970 г.— СП СССР, 1970, № 4, ст. 25.

[2] СП СССР, 1984, № 2, ст 8.

[3] СП СССР, 1961, № 20, ст 146; 1969, № 5, ст 27, 1982, № 13, ст 71

гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

Очень важное положение данного постановления заключается в том, что снос находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд может быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответственно исполнительного комитета краевого, областного Совета народных депутатов, исполнительных комитетов Советов народных депутатов городов Москвы и Ленинграда, исполнительных комитетов Советов народных депутатов других городов республиканского (союзных республик) подчинения, совета министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного подчинения,— совета министров союзной республики.

«Советы министров союзных и автономных республик, исполнительные комитеты краевых, областных и городских Советов народных депутатов,— подчеркивается в этом постановлении,— не должны допускать необоснованного сноса жилых домов при осуществлении нового строительства».

Квартиры гражданам при отводе земельных участков государственным или кооперативным и иным общественным предприятиям, учреждениям и организациям (кроме жилищно-строительных кооперативов) предоставляются этими предприятиями, учреждениями и организациями. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе и при отводе их жилищно-строительным кооперативам, квартиры гражданам предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Стоимость индивидуальных жилых домов, строений и устройств, сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, выплачивается гражданам государственными или кооперативными и иными общественными предприятиями, учреждениями и организациями (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, стоимость находящихся в личной собственности граждан сносимых жилых домов, строений и устройств выплачивается исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Стоимость жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, определяется по оценочным нормам, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 2 октября 1981 г. № 961 [1] с учетом износа этих домов, строений и устройств.

Для определения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов образуют комиссии в составе: а) члена исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (председатель); б) представителей финансового и коммунального отделов исполнительного комитета; в) государственного районного инспектора по использованию и охране земель; г) представителя сельского (поселкового) Совета народных депутатов; д) землепользователя, у которого изымается земельный участок; е) представителя предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок; ж) представителей других органов по усмотрению исполнитель-

---

[1] СП СССР, 1981, № 28, ст 165; Об утверждении оценочных норм для исчисления стоимости (оценки) принадлежащих гражданам строений в городской местности Постановление Совета Министров УССР от 1 апр. 1982 г — СП УССР 1982, № 4, ст 38.

ного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Решения комиссии утверждаются соответственно исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В течение 10-дневного срока со дня его вручения решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов об определении стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств может быть обжаловано в исполнительный комитет краевого, областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов, в совет министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления,— в совет министров союзной республики. Решения указанных органов являются окончательными.

В случаях, когда жилые дома и строения, находящиеся в личной собственности граждан, переносятся в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, этот перенос осуществляется за счет средств тех государственных или кооперативных и иных общественных предприятий, учреждений и организаций (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, перенос и восстановление жилых домов и строений производится соответствующими строительными организациями за счет средств исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов.

Переноситься на новое место указанные жилые дома и строения могут только в пределах данной местности и только в том случае, если действующим законодательством допускается отвод в этой местности земельных участков для индивидуального жилищного строительства и при условии, что техническое состояние жилых домов и строений позволяет осуществить их перенос Возможность такого переноса определяется в каждом отдельном случае исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов с участием заинтересованных предприятий, учреждений и организаций, а также собственников жилых домов и строений, подлежащих сносу.

По договорам с организациями, осуществляющими перенос жилых домов и строений на новое место, могут быть выполнены и дополнительные работы по ремонту Но стоимость этих дополнительных работ оплачивают собственники жилых домов и строений.

Предприятия, учреждения, организации и исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, за счет средств которых осуществляется перенос и восстановление на новом месте жилых домов, предоставляют собственникам домов, членам их семей и другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, жилую площадь на время проведения работ по переносу и восстановлению жилых домов на новом месте.

Более подробно порядок возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей, изложен в Инструкции о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением в соответствии с указанным постановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, утвержденной советами министров союзных республик, Госстроем СССР, Министерством финансов СССР, Госбанком СССР и Стройбанком СССР.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР могут быть предусмотрены и иные случаи выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения.

ГЛАВА 3

ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Перечень случаев, когда допускается выселение граждан без предоставления другого жилого помещения. Изучение нашей действительности, судебной и административной практики показывает, что в жизни бывают ситуации, когда необходимо выселение граждан без предоставления другого жилого помещения. Такое выселение основано на справедливости.

Согласно ст. 38 Основ жилищного законодательства без предоставления другого жилого помещения выселяются лица, самоуправно занявшие жилое помещение. Допускается такое выселение и в других случаях, а именно: а) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение; б) если наниматель и члены его семьи предоставленное им жилое помещение используют не по назначению; в) если наниматель, член его семьи или другое совместно проживающее с ним лицо систематически нарушает правила социалистического общежития, делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире или одном доме.

Указанные граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения только в том случае, если к ним принимались меры предупреждения, но они оказались безрезультатными, т. е. эти лица продолжают совершать указанные выше нарушения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

По отношению лиц, подлежащих выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, сделана оговорка, что они могут быть обязаны судом в зависимости от конкретных действий произвести взамен выселения обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть также выселены лица в случае признания ордера на жилое помещение недействительным и в других случаях.

Выселение из служебных жилых помещений имеет некоторые особенности. При рассмотрении судом исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, а также граждан, исключенных из членов колхоза или вышедших из колхоза по собственному желанию, суды обязаны проверить, во-первых,— включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, и во-вторых, относится ли ответчик к категории работников, которым могут быть предоставлены по закону служебные жилые помещения. Если же ответчик не относится к категории работников, имеющих право проживать в служебном жилом помещении, однако такое помещение ему было предоставлено, вопрос о выселении его должен решаться в зависимости от оснований признания недействительным ордера, согласно которому произведено вселение. И в-третьих, нет ли в семье, подлежащих выселению из служебного помещения лиц, выселение которых может быть произведено только с предоставлением другого жилого помещения (инвалиды и участники Великой Отечественной войны, инвалиды труда I и II групп и др.).

К числу служебных жилых помещений отнесены и жилые помещения совхозов. Поэтому при разрешении споров о выселении из жилых помещений в домах совхозов лиц, прекративших трудовые отношения с совхозами, судам необходимо иметь в виду, что выселению на этом основании

подлежат лица, уволившиеся с работы после решения вопроса об отнесении жилых помещений к числу служебных. При этом не подлежат удовлетворению иски, если в трудовых отношениях с совхозом находятся проживающие совместно с нанимателем члены его семьи. Уволившийся по собственному желанию из совхоза наниматель жилого помещения подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения, если он откажется возвратиться на работу в совхоз.

Выселение граждан за систематическое разрушение и порчу жилого помещения. В Основах жилищного законодательства говорится, что, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения.

Следует обратить внимание на некоторые обстоятельства, которые имеют существенное значение при рассмотрении дел данной категории.

Во-первых, не всякое нарушение обязанности бережно относиться к предоставленному жилищу влечет за собой выселение нанимателя. Во-вторых, закон предусматривает не однократное, а систематическое разрушение или порчу жилого помещения. Возникает вопрос, что же следует понимать под термином «систематически».

Изучение судебной практики по жилищным и трудовым делам [1] показывает, что для выселения недостаточна однократность или повторность (двукратность) нарушения, ибо систематичность означает совершение однородных действий более двух раз. Кроме того, необходимо учитывать степень повреждения жилья. Ведь отдельные незначительные факты небрежного отношения к жилому помещению могут повлечь за собой лишь обязанность нанимателя исправить, устранить повреждение, отремонтировать испорченное им оборудование или жилое помещение в соответствии с Правилами содержания жилых помещений и пользования ими.

Определенное воздействие на лицо, допускающее разрушение или порчу жилого помещения, может оказать товарищеский суд при жилищно-эксплуатационных организациях.

Ответственность за разрушение или порчу жилого помещения является индивидуальной. Поэтому выселению подлежит только член семьи, который виновен в систематическом разрушении или порче жилья.

Вместе с тем в вопросе ответственности за систематическое разрушение и порчу жилого помещения существует два вида ответственности: личная (индивидуальная) члена семьи, виновного в нарушении и порче жилья, и солидарная — ответственность всех совершеннолетних членов семьи. Последние несут ответственность перед наймодателем за материальный ущерб, причиненный разрушением и порчей жилого помещения.

Выселение граждан за систематическое нарушение правил социалистического общежития. Ответственность за систематическое нарушение правил социалистического общежития раскрывается прежде всего во взаимосвязи, взаимодействии одной личности с другими личностями.

Одной из конституционных обязанностей наших граждан является уважение прав и законных интересов других лиц (ст. 65). Кроме личных прав граждан, имеется и общенародное право — система общеобязательных, охраняемых социалистическим общенародным государством правил поведения, выражающих государственную волю всего народа. Это право выступает в качестве регулятора общественных отношений.

---

[1] См. Постановление Пленума Верховного суда СССР от 19 окт. 1971 г. с дополнениями, внесенными постановлением Пленума от 22 янв. 1974 г. Кодекс законов о труде Украинской ССР. Практический комментарий.— К.: Политиздат, 1982, с. 87—88.

Общественные отношения охватывают более широкий круг отношений, нежели правоотношения. Правоотношения — это только те общественные отношения, которые урегулированы нормами права. Но кроме урегулированных нормами права, существуют и нормы морали, нравственности, т. е. нормы особой формы общественных отношений.

Поэтому, оценивая поведение гражданина в жилом помещении (доме), не следует сужать понятие «правила социалистического общежития» и учитывать только факты несоблюдения жильцом правоотношений — правил содержания жилых помещений и пользования ими, утвержденными решением исполкома местного Совета народных депутатов. Судом должны учитываться не только нарушения правил, зафиксированных в нормативных актах, но и аморальное поведение жильца, которое противоречит неписанным правилам поведения советского человека.

Например, наряду с различными нарушениями правил социалистического общежития, влекущими за собой выселение гражданина без предоставления ему жилого помещения, основанием для выселения может служить и такое поведение, как создание всякого рода склок и подача на соседей компрометирующих заявлений и необоснованных обвинений, направляемых в различные партийные, советские, судебно-прокурорские органы [1].

При рассмотрении дел данной категории выселению подлежат только те граждане, чьими действиями создана невозможность для других проживания с ними в одной квартире или одном доме.

Как указывалось, выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой. Оно применяется лишь тогда, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Истец (наймодатель или заинтересованное лицо) должен доказать, что до предъявления иска в отношении ответчика (нарушителя) принимались меры определенного воздействия.

Такие меры могут быть приняты органами милиции, прокуратуры, суда, жилищно-коммунального хозяйства, административной комиссией исполкома местного Совета народных депутатов и другими общественными организациями. Нередко аморальное поведение ответчика обсуждается общественными организациями по месту работы.

В Законе СССР о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями, принятом на восьмой сессии Верховного Совета СССР десятого созыва 17 июня 1983 г., записано, что трудовые коллективы принимают меры к воспитанию членов коллектива в духе соблюдения законов и уважения правил социалистического общежития, непримиримости к пьянству, хулиганству, стяжательству и другим антиподам коммунистической морали (ст. 17) [2].

Как правило, дела о выселении за невозможностью совместного проживания поступают в народный суд уже после того, как факт нарушения правил социалистического общежития рассматривался товарищеским судом и принятые по отношению к нарушителю меры оказались безрезультатными.

В большинстве случаев такие иски [3] предъявляются наймодателем. Но они могут быть предъявлены и одним из членов семьи о выселении другого совместно с ним проживающего члена семьи. Здесь уместно указать на то, что поднаниматели, а также другие временные жильцы таким правом не наделены, они не имеют права на предъявление таких исков.

---

[1] Лісниченко Т. М., Сурков В. В. Надання жилих приміщень і розпорядження ними.— К.: Будівельник, 1969, с. 93.

[2] Закон Союза Советских социалистических республик о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями.— К.: Политиздат Украины, 1984, с. 12.

[3] Иск — это обращение в суд за защитой нарушенного либо оспариваемого права или охраняемого законом интереса.

Изучение практики показывает, что в большинстве случаев такие иски предъявляются жильцами, а жилищно-эксплуатационные органы привлекаются к участию в деле в качестве третьих лиц, поскольку в данном случае речь идет и о расторжении или изменении договора найма жилого помещения.

В том случае, если иск предъявлен жилищно-эксплуатационным органом, заинтересованные в исходе такого дела жильцы могут участвовать в деле как соистцы или как третьи лица на стороне истца.

Соседи по квартире или по дому, заинтересованные в исходе дела, не могут быть свидетелями лишь на основаниях, указанных в ст. 42 Гражданско-процессуального кодекса УССР (не способные из-за своих физических или психических недостатков правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значения для дела, или давать о них правильные показания).

При оценке показаний соседей суд должен учитывать их заинтересованность в исходе дела, если у него не возникает сомнения в том, что соседи дают показания под влиянием заблуждения или скрывают истину.

В качестве способа ликвидации конфликта законодательством допускается применение принудительного обмена жилого помещения.

В п. 13 постановления Пленума Верховного суда СССР от 25 марта 1964 г. № 3 «О судебной практике по гражданским жилищным делам» с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 27 июня 1975 г. № 5, сказано, что лицо, виновным поведением которого создана обстановка невозможности совместного проживания, может быть обязано судом произвести обмен занимаемого им помещения на другое, которое укажет заинтересованная в обмене сторона, с соблюдением при этом условий обмена жилых помещений, установленных законодательством союзных республик. В случае отказа виновного в создании обстановки невозможности совместного проживания от обмена он может быть выселен без предоставления другого жилого помещения.

В тех случаях, когда производится обмен жилого помещения, в решении суда указывается конкретное жилое помещение, на которое ответчик обязан обменять свое. Это жилое помещение указывает истец. Оно может быть не равноценным, но оно должно быть пригодным для жилья.

Если же ответчик отказывается от обмена, он, как указывалось, может быть выселен без предоставления ему другого жилого помещения.

Выселение в случае признания ордера на жилое помещение недействительным. Ордер на жилое помещение — это административный акт, выдаваемый гражданину исполкомом местного Совета народных депутатов на основании решения о предоставлении жилого помещения. В ст. 25 Основ жилищного законодательства сказано, что ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Если же вопреки закону вселение в жилое помещение было произведено по решению администрации и профсоюзного комитета без выдачи ордера, заключенный договор найма жилого помещения признается судом недействительным. В таких случаях выселение производится без предоставления другого жилого помещения. Однако, если подлежащее выселению лицо ранее пользовалось жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, ему должно быть предоставлено это жилое помещение, а при невозможности — другое жилое помещение.

Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях: а) предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий; б) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение; в) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения; г) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Обычно истцами по делам о признании ордера недействительным являются исполкомы местных Советов народных депутатов, жилищные органы ведомств, граждане, чьи жилищные права нарушены неправомерной выдачей ордера, а также прокурор.

В Основах жилищного законодательства указано, что в случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения (ст. 38). Из указанного контекста видно, что во всех случаях признания ордера недействительным выселению подлежат не только лица, которые совершили или участвовали в совершении противоправных действий, но и все лица, которые были указаны в ордере и те, кто вселился в данное жилое помещение впоследствии в качестве постоянных или временных жильцов.

В ст. 38 Основ жилищного законодательства содержится оговорка: если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, а если это невозможно — другое жилое помещение.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного суда СССР от 9 декабря 1982 г. № 8 «О практике применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» организация, на которую в силу закона суд возлагает обязанность предоставить выселяемым другое жилое помещение, должна быть привлечена к суду.

В тех случаях, когда право пользования помещением, на которое был выделен ордер, впоследствии признанный недействительным, принадлежит другим гражданам, исполнение решения о выселении не должно ставиться в зависимость от времени предоставления выселяемым другого помещения [1].

Как видим, выселение граждан в случае признания ордера недействительным может производиться без предоставления другого жилого помещения и с предоставлением.

Жилые помещения, освободившиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освободившиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Так установил закон (ст. 24 Основ). Если же ордер выдан исполкомом местного Совета в нарушение указанного порядка, он по иску заинтересованных предприятий, учреждений, организаций признается судом недействительным.

Как уже указывалось, на практике встречаются случаи, когда исполкомы местных Советов народных депутатов выдают ордера на жилые помещения государственного или общественного фонда, которыми правомерно уже пользуются наниматели, но в силу тех или иных причин временно отсутствуют в жилом помещении, т. е. выдают второй ордер без надлежащего признания недействительным ранее выданного. В качестве ответчика по таким делам привлекаются исполком, выдавший ордер, соответствующий ведомственный жилищный орган и совершеннолетние лица, вселившиеся по незаконно выданному ордеру.

В том случае, когда выселение лиц производится с предоставлением им другого жилого помещения, вопрос о том, какое помещение должно быть предоставлено выселяемым, решает суд. Это может быть и то помещение, в котором проживали эти лица до заселения спорного жилья, и другое жилое помещение в пределах норм, предусмотренных законом.

---

[1] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1983, № 1, с. 8.

Глава 4

ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ

Общие вопросы административного выселения из жилых помещений. По советскому праву выселение из жилых помещений в административном порядке допускается как исключение из общего правила.

Административное выселение граждан из жилых помещений — это прекращение пользования жилым помещением в принудительном порядке, осуществляемое по воле владельца жилого помещения или наймодателя с обязательной санкцией прокурора. Производится оно в случаях, строго предусмотренных законом.

Изучение законодательства показывает, что число случаев выселения в административном порядке с течением времени уменьшается.

Согласно Основам жилищного законодательства количество случаев выселения граждан из жилых помещений в административном порядке уменьшено более чем в два раза.

Ранее на основании Основ гражданского законодательства и Гражданских кодексов союзных республик выселение в административном порядке предусматривалось в таких случаях: в случае угрозы обвала дома; лиц самоуправно занявших жилое или нежилое помещение для проживания в нем; из служебных жилых помещений; из общежитий и из гостиниц.

Теперь Основы жилищного законодательства выселение в административном порядке допускают лишь в двух случаях: 1) лиц, самовольно занявших жилое помещение; 2) лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом (ст. 36).

Выселение граждан из жилых помещений в административном порядке обосновывается, прежде всего, стремлением государства не допустить несчастных случаев в аварийных домах, грозящих обвалом, а также необходимостью быстрого, оперативного выселения лиц, самоуправно занявших жилое помещение, на которое они не имеют права. А главное, незамедлительно пресечь грубое нарушение социалистической законности и правопорядка.

Выселение лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом. Правовому регулированию выселения граждан из аварийных жилых помещений, грозящих обвалом, в нашей стране уделяется много внимания.

В постановлении Верховного Совета УССР от 18 июля 1963 г. «О состоянии и мерах по дальнейшему улучшению использования и сохранности жилищного фонда Украинской ССР»[1] намечено ряд мер, направленных на бережное отношение к жилым помещениям.

Важную роль в деле сохранения жилищного фонда, как указывалось, сыграли постановления Совета Министров СССР от 28 августа 1967 г. № 807, от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда»[2], постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. № 5149-X «О развитии жилищного хозяйства, улучшении использования и сохранности жилищного фонда»[3].

Действующее законодательство не сконцентрировано в одном нормативном акте, в котором был бы регламентирован порядок выселения граждан, проживающих в домах, грозящих обвалом.

В Основах жилищного законодательства указывается лишь, что выселение в административном порядке с санкции прокурора допускается только лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом (ст. 36).

---

[1] Ведомости Верховного Совета УССР, 1963, № 30, ст. 462.

[2] СП СССР, 1978, № 22, ст. 137.

[3] Ведомости Верховного Совета Союза ССР, 1981, № 26, ст. 833.

В Жилищных кодексах уделено несколько больше внимания этому виду выселения. Так, в ст. 112 Жилищного кодекса УССР сказано: если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение в зависимости от принадлежности дома предоставляется исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов либо государственной, кооперативной или иной общественной организацией, а при невозможности предоставления жилого помещений этой организацией — исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

При выселении граждан, проживающих в домах (жилых помещениях), угрожающих обвалом, основным, решающим обстоятельством является наличие угрозы жизни и здоровью лиц проживающих в них на момент решения вопроса о выселении. Если есть такая угроза, то лица, не желающие добровольно выселяться в их же интересах, подлежат выселению в административном порядке с предоставлением им другого жилого помещения (в тех случаях, когда дом (жилое помещение) не угрожает обвалом, а требует капитального ремонта, проживающие в нем лица подлежат выселению, но не в административном, а в судебном порядке).

Угрозы обвала дома устанавливает специальная строительно-техническая комиссия, создаваемая жилищными органами в каждом отдельном случае. Заключение комиссии утверждает исполком местного Совета народных депутатов. В этом заключении указывается состояние дома (жилого помещения) и куда должны быть переселены лица из указанного дома (жилого помещения).

На практике порой возникает вопрос о порядке выселения лиц, проживающих в доме, грозящем обвалом, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

При решении таких споров решающим обстоятельством является причина, в результате которой дом пришел в аварийное состояние и угрожает обвалом.

Если дом пришел в аварийное состояние и угрожает обвалом в результате стихийного бедствия или по каким-либо иным причинам, не зависящим от его владельца, исполком местного Совета предоставляет владельцу жилое помещение.

При отказе добровольно освободить такое жилое помещение собственник дома подлежит выселению в административном порядке с санкции прокурора с предоставлением ему другого жилого помещения.

Выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение. В Основах жилищного законодательства сказано, что лица, самоуправно занявшие жилое помещение, подлежат выселению в административном порядке без предоставления им другого жилого помещения (ст. 36, 38).

Самоуправство — это один из видов преступлений против порядка управления. В ст. 198 Уголовного кодекса УССР говорится, что самоуправство — это самовольное, в нарушение установленного законом порядка, совершение каких-либо действий, правомерность которых оспаривается государственным или общественным предприятием, организацией, учреждением либо другим лицом, если такими действиями был причинен ущерб государственным интересам либо охраняемым законом правам и интересам отдельных лиц.

Самоуправное занятие жилой площади имеет свои особенности. Совершая самоуправное занятие жилого помещения, обычно виновные уверены в том, что они осуществляют, хотя и самоуправно, но принадлежащее им право проживания в помещении, которое они занимают.

Не могут рассматриваться как самоуправные действия тех граждан, которые заняли на основании ордера, выданного исполкомом местного Совета народных депутатов, жилое помещение, право на которое оспаривает какой-либо другой гражданин.

Самоуправным заселением жилой площади считается такой случай, когда то или иное лицо без всякого на то законного основания и без разрешения органов жилищно-коммунального хозяйства занимает жилое помещение. Такие лица подлежат выселению.

Если в общей квартире, в которой проживают два или более нанимателя, освободилось неизолированное жилое помещение, оно по закону предоставляется нанимателю смежного помещения. Освободившееся изолированное жилое помещение в такой квартире по просьбе проживающего в ней нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, также передается ему (ст. 54 Жилищного кодекса УССР).

Некоторые граждане считают, что они вправе занимать освободившиеся комнаты в таких общих квартирах самовольно, без всякого оформления. В действительности это не так. В законе ясно сказано, что такая комната не занимается нанимателем, а предоставляется, т. е. надлежащим образом оформляется местным Советом народных депутатов.

Занятие освобождающегося в общей квартире жилого помещения без решения местного Совета народных депутатов и должного оформления также квалифицируется как самоуправство.

Совет Министров Украинской ССР
и Украинский республиканский
Совет профессиональных союзов

Постановление
от 11 декабря 1984 г. № 470
Киев
«Об утверждении Правил учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных условий,
и предоставления им жилых помещений
в Украинской ССР»

Совет Министров Украинской ССР и Украинский республиканский Совет профессиональных союзов постановляют:

1. В соответствии со ст. 60 Жилищного кодекса Украинской ССР утвердить прилагаемые Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР и ввести их в действие с 1 января 1985 года.

2. Установить, что граждане, правомерно принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 1985 г., не утрачивают права на получение жилого помещения, если в новом законодательстве иначе регулируется принятие граждан на учет в таких случаях.

3. Обязать исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, профсоюзные органы, министерства, государственные комитеты и ведомства УССР, а также предприятия, учреждения, организации независимо от их подчиненности строго соблюдать Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР.

4. Обязать исполнительные комитеты областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и советы профсоюзов в месячный срок принять решения по вопросам, предусмотренным подпунктом 1 пункта 13, абзацами первым пункта 15 и последним пункта 53 Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР, а также обеспечить своевременное принятие решений исполнительными комитетами

нижестоящих Советов, предприятиями, учреждениями, организациями по вопросам, предусмотренным абзацем третьим пункта 9, пунктом 14 и подпунктом 9 пункта 44 Правил.

5. Исполнительным комитетам областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов, советам профсоюзов, министерствам, государственным комитетам и ведомствам УССР и республиканским комитетам профсоюзов довести до сведения предприятий, учреждений, организаций и населения Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР и провести необходимую разъяснительную работу по применению указанных Правил.

6. Исполнительным комитетам областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов обеспечить изготовление бланков ордеров на жилые помещения и снабжение ими исполнительных комитетов нижестоящих Советов, а также контроль за хранением и использованием этих бланков.

7. Признать утратившими силу с 1 января 1985 г. решения Правительства Украинской ССР согласно прилагаемому перечню.

Председатель
Совета Министров Украинской ССР

Подпись

Председатель
Украинского республиканского
Совета профессиональных союзов

Подпись

Утверждены

постановлением Совета Министров
УССР и Укрсовпрофа

от 11 декабря 1984 г. № 470

Правила

учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР

1. Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий *, и предоставление им в бессрочное пользование жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, предназначенных для постоянного проживания.

2. Жилые помещения предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

3. Квартирный учет, установление очередности на получение жилой площади, а также ее распределение осуществляются под общественным контролем и с соблюдением гласности.

Решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений принимаются при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете в составе председателя или заместителя председателя исполнительного комитета (предсе-

* В дальнейшем именуется «квартирный учет».

датель комиссии), представителя профсоюзного органа (заместитель председателя комиссии), депутатов Совета, представителей общественных организаций, трудовых коллективов. Состав комиссии утверждается исполнительным комитетом местного Совета. По рассматриваемым вопросам комиссия подготавливает предложения и вносит их на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета.

На предприятиях, в учреждениях, организациях предложения по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений подготавливаются жилищно-бытовой комиссией профсоюзного комитета и вносятся ею на совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета.

4. Граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста, а вступившие в брак или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста,— соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу. Другие несовершеннолетние (в возрасте от пятнадцати до восемнадцати лет) осуществляют право на получение жилого помещения с согласия родителей или попечителей.

5. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, и другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

6. Решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений могут быть обжалованы в исполнительный комитет вышестоящего Совета.

Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по указанным вопросам рассматриваются исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов. Споры по этим вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами.

7. Председатели исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, руководители предприятий, учреждений, организаций и председатели профсоюзных комитетов несут персональную ответственность за состояние квартирного учета и правильность предоставления жилых помещений.

Лица, виновные в нарушении порядка постановки граждан на квартирный учет, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

II. Квартирный учет

8. Квартирный учет осуществляется, как правило, по месту жительства граждан в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

Учет граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР

и союзных республик в случаях и в порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР, настоящими правилами и иными актами Совета Министров УССР, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

9. Квартирный учет ведется в целом по предприятию, учреждению, организации. В производственных объединениях (комбинатах) и научно-производственных объединениях учет может осуществляться по производственным (структурным) единицам.

С разрешения предприятий, организаций их цехи и другие структурные подразделения, расположенные в другом населенном пункте, могут самостоятельно осуществлять учет своих работников и предоставлять им жилые помещения в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Перечень предприятий, учреждений, организаций, а также их структурных частей (подразделений), осуществляющих учет, утверждается совместным решением исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и Совета профсоюзов. Этот перечень уточняется по мере необходимости.

В случаях, предусмотренных пунктом 41 настоящих Правил, предприятия, учреждения, организации, не осуществляющие квартирного учета, ведут контрольные списки своих работников, состоящих на учете в исполнительном комитете местного Совета данного населенного пункта (приложение № 1).

10. Граждане, оставившие работу на предприятиях, в учреждениях, организациях, осуществляющих квартирный учет, в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации.

В таком же порядке принимаются на учет работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, и другие лица.

11. Каждая семья может состоять на квартирном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору) или в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

12. В исполнительных комитетах местных Советов народных депутатов ведение квартирного учета возлагается на отделы по учету и распределению жилой площади, а там, где таких отделов нет,— на должностных лиц, назначенных решением исполнительного комитета. На предприятиях, в учреждениях, организациях учет ведется жилищно-бытовыми (жилищно-коммунальными) отделами, а в случае их отсутствия — работниками, назначенными администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации по согласованию с профсоюзным комитетом.

13. На квартирный учет принимаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1) обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется исполнительными комитетами областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов. Этот уровень периодически пересматривается указанными органами;

2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям. Перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерством здравоохранения УССР и Госстроем УССР;

3) страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень этих заболеваний утверждается Министерством здравоохранения УССР по согласованию с Украинским республиканским Советом профессиональных союзов. Порядок выдачи медицинских заключений указанным больным устанавливается Министерством здравоохранения УССР;

4) проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов;

5) проживающие не менее 5 лет по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;

6) проживающие в общежитиях;

7) проживающие в одной комнате по две и более семьи, независимо от родственных отношений, или лица разного пола старше 9 лет, кроме супругов.

14. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются также проживающие в коммунальных или в неблагоустроенных применительно к условиям данного населенного пункта квартирах инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненные к ним в установленном порядке лица; Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; лица, пребывавшие в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР; работники, длительное время добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации.

Длительность времени добросовестной работы на одном предприятии, в учреждении, организации устанавливается: для принятия на учет по месту работы — трудовым коллективом предприятия, учреждения, организации, а по месту жительства — исполнительным комитетом Совета народных депутатов данного населенного пункта совместно с советом профсоюза, но не может быть менее 15 лет.

В этот период включается также:

1) время, когда работник предприятия, учреждения, организации находился на действительной срочной военной службе либо на выборной должности при условии возвращения после увольнения с военной службы или окончания полномочий по выборной должности на место прежней работы;

2) время работы на другом предприятии, в учреждении, организации в случае их реорганизации, а также перевода работника по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов на работу на вновь созданное предприятие, в организацию, расположенные в том же населенном пункте.

15. На квартирный учет принимаются нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане, постоянно проживающие, а также прописанные в данном населенном пункте. Исполнительные комитеты областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов могут устанавливать продолжительность времени постоянного проживания граждан в данном населенном пункте, необходимую для принятия на квартирный учет. При определении нуждаемости граждан в улучшении жилищных условий принимаются в расчет члены семьи заявителя, прожившие и прописанные в соответствую-

щем населенном пункте не менее установленного срока (кроме супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей).

Граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются на квартирный учет при наличии предусмотренных Правилами оснований, независимо от продолжительности проживания в данном населенном пункте.

Условие о прописке, предусмотренное в абзаце первом настоящего пункта, не распространяется на граждан, временно отсутствующих в данном населенном пункте, если за ними по закону сохраняется жилое помещение.

Работники, связанные по роду занятий с постоянным передвижением, принимаются на квартирный учет в том населенном пункте, в котором они прописаны в установленном порядке.

16. С разрешения исполнительного комитета областного Совета народных депутатов и совета профсоюзов предприятия, учреждения, организации могут принимать на квартирный учет своих работников, проживающих не в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация (в пределах одного района), а крупные стройки и строящиеся предприятия, расположенные в малых населенных пунктах,— своих работников, проживающих в других населенных пунктах области.

Исполнительный комитет городского Совета народных депутатов вправе разрешить предприятию, учреждению, организации принимать на квартирный учет граждан, проживающих в пригородной зоне и проработавших на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет.

Граждане, работающие в пригородной зоне, а проживающие в городе, принимаются на квартирный учет по месту работы наравне с другими работниками соответствующего предприятия, учреждения, организации.

В случаях, указанных в настоящем пункте, нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий определяется по месту их жительства.

17. Граждане, искусственно ухудшившие жилищные условия путем обмена занимаемого жилого помещения, его порчи или разрушения, отчуждения пригодного и достаточного по размеру для проживания жилого дома (части дома), а также граждане, у которых нуждаемость в улучшении жилищных условий возникла вследствие изъятия жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов (статья 96 Жилищного кодекса УССР), не принимаются на квартирный учет в течение пяти лет с момента ухудшения жилищных условий.

Не принимаются на квартирный учет трудоспособные лица, не занимающиеся общественно полезным трудом.

18. Заявление о принятии на квартирный учет подается соответственно в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства граждан и администрации предприятия, учреждения, организации либо органу кооперативной или другой общественной организации по месту их работы. Заявление подписывается совместно проживающими членами семьи, имеющими самостоятельное право на получение жилого помещения и желающими вместе стать на учет.

К заявлению прилагаются:

справка с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2), выданная организацией, осуществляющей эксплуатацию жилого дома, или гражданином, имеющим в личной собственности жилой дом;

справки о том, состоят ли члены семьи на квартирном учете по месту работы (в исполнительном комитете местного Совета).

В необходимых случаях к заявлению прилагаются также медицинское заключение, справка (выписка из решения исполнительного комитета

местного Совета) о несоответствии жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям, копия договора поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо договора найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива или в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

Граждане, принимаемые на учет на льготных основаниях либо пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, указывают об этом в заявлении и представляют соответствующие документы.

Другие документы при необходимости запрашиваются исполнительным комитетом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации.

Поданное заявление регистрируется в книге регистрации заявлений о принятии на квартирный учет (приложение № 3). Книга должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполнительного комитета местного Совета и скреплена печатью исполнительного комитета. Книга хранится как документ строгой отчетности.

19. Предварительное рассмотрение заявлений о принятии на квартирный учет в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполнительном комитете, а на предприятии, в учреждении, организации — жилищно-бытовой комиссией профсоюзного комитета.

Указанные комиссии проверяют жилищные условия граждан и о результатах проверки составляют акт.

Заявления и материалы проверки жилищных условий граждан рассматриваются на заседании соответствующей комиссии, которая вносит свои предложения исполнительному комитету местного Совета или администрации предприятия, учреждения, организации либо органу кооперативной или другой общественной организации и профсоюзному комитету. На заседание комиссии при необходимости приглашается заявитель.

20. Граждане принимаются на квартирный учет:

по месту жительства — решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов;

по месту работы — совместным решением администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета. При этом принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива.

Решение относительно принятия на квартирный учет должно быть вынесено в месячный срок со дня представления гражданином необходимых документов.

Если на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета или администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета будет внесено предложение об отказе в принятии на учет, на заседание указанных органов приглашается заявитель.

21. В решении исполнительного комитета местного Совета народных депутатов или в совместном решении администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета, рассматривавших заявления граждан, указываются дата принятия на учет, состав семьи, основание для принятия на учет, вид очередности предоставления жилых помещений (общая очередь, в первую очередь), а при отказе в принятии на учет — основание отказа.

Решение о принятии граждан на квартирный учет по месту работы утверждается исполнительным комитетом местного Совета народных де

путатов, на территории которого находится соответствующее предприятие, учреждение, организация.

О принятом решении исполнительный комитет местного Совета, администрация предприятия, учреждения, организации направляют заявителю письменный ответ с сообщением соответственно даты принятия на учет, вида и номера очереди либо основания отказа в удовлетворении заявления.

22. Граждане считаются принятыми на квартирный учет: в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов — со дня вынесения решения исполнительного комитета, по месту работы — со дня вынесения совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета, утвержденного исполнительным комитетом местного Совета.

При одновременном рассмотрении заявлений нескольких лиц их очередность на получение жилых помещений определяется по дате подачи ими заявления с необходимыми документами. Если в один день подали заявления несколько лиц, их очередность на получение жилых помещений определяется при принятии решения с учетом жилищных условий, состояния здоровья, трудовой и общественной деятельности.

23. Граждане, принятые на квартирный учет, заносятся в книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений (приложение № 4). Книга должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и скреплена печатью исполнительного комитета. Книга хранится как документ строгой отчетности.

Из числа указанных граждан составляются списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (приложение № 5).

Списки граждан, принятых на квартирный учет, и отдельные списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, вывешиваются для общего сведения.

24. На каждого гражданина (семью), принятого на квартирный учет, заводится учетное дело, в котором содержатся необходимые документы. Учетному делу дается номер, соответствующий номеру в книге учета лиц, состоящих в очереди на получение жилого помещения.

Учетные дела являются документами строгой отчетности.

Учетные дела хранятся по месту квартирного учета граждан, а после предоставления им жилых помещений — в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, выдавшем ордер на вселение.

Учетные дела хранятся в течение 5 лет после получения гражданами жилых помещений (снятия их с квартирного учета). По истечении указанного срока дела уничтожаются в установленном порядке.

25. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации ежегодно в период с 1 октября по 31 декабря проводят перерегистрацию граждан, состоящих на квартирном учете, в ходе которой проверяются их учетные данные. Выявленные изменения вносятся в учетные дела граждан и книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений. Изменения по вопросам, относящимся к компетенции исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, производятся после принятия решений этими органами. О внесенных изменениях заинтересованным лицам направляется письменное сообщение.

26. Граждане состоят на квартирном учете до получения жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

Граждане снимаются с квартирного учета в случаях:

1) улучшения жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления другого жилого помещения;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращение трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией лица, состоящего на учете по месту работы, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, пунктом 29 настоящих Правил и иными актами законодательства Украинской ССР;

4) осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке;

5) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия на учет, либо неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет.

27. Граждане исключаются из списков лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, если они были необоснованно включены в этот список или утратили указанное право.

28. Снятие с квартирного учета и исключение из списков лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, производится органами, вынесшими или утвердившими решение о принятии гражданина на учет (включении в указанный список).

При рассмотрении этих вопросов на заседание соответствующих органов приглашаются заинтересованные лица.

О снятии с учета (исключении из списка) граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований снятия с учета (исключения из списка).

29. Право гражданина состоять на квартирном учете по месту прежней работы сохраняется в случаях:

1) ухода на пенсию;

2) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет;

3) направления предприятием, организацией на учебу;

4) если на том же предприятии, в учреждении, организации работает член его семьи, состоящий вместе с ним на учете (кроме случаев, когда семья была принята на учет на льготных основаниях, а у члена семьи отсутствует такое право). Время пребывания данной семьи на учете сохраняется в пределах времени работы на данном предприятии, в учреждении, организации этого члена семьи;

5) в других случаях, установленных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

В случае смерти гражданина, состоявшего на квартирном учете, за членами его семьи сохраняется право дальнейшего пребывания на учете. Такое же право сохраняется за членами семьи гражданина, состоявшего на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов и снятого с учета по основаниям, указанным в подпунктах 2 и 4 пункта 26 настоящих Правил.

30. При расторжении брака между лицами, работающими на одном предприятии, в учреждении, организации и состоящими на квартирном учете по месту работы, учетное дело соответственно разделяется и за бывшим супругом заявителя сохраняется право пребывания на учете по месту работы. Если бывший супруг заявителя не работает на том же предприятии, в учреждении, организации, он переводится на учет по месту своей работы, а если там не ведется учет,— в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства. Эти правила не распространяются на случаи, когда семья была принята на учет на льготных основаниях, а у бывшего супруга заявителя отсутствует такое право.

При прекращении трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией гражданина, состоявшего на квартирном учете по месту работы, и временном выезде на работу в другую местность (если за выехавшим по закону сохраняется жилое помещение), он переводится на учет в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства.

В указанных случаях за гражданами сохраняется предыдущее время пребывания на квартирном учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в пределах, соответственно, времени их работы на данном предприятии, в учреждении, организации либо времени проживания в данном населенном пункте.

31. Учетные дела граждан передаются в исполнительный комитет соответствующего Совета народных депутатов с сохранением предыдущего времени пребывания на квартирном учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в случаях:

1) ликвидации учета по месту работы;

2) переезда из одного района города в другой.

32. Граждане, состоявшие на квартирном учете по месту работы и перешедшие на другое предприятие, в учреждение, организацию в том же населенном пункте (кроме указанных в абзаце втором пункта 16 Правил), принимаются на учет по новому месту работы, а если там не ведется учет, то в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства, с сохранением предыдущего времени пребывания на учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в случаях:

1) перевода на другое предприятие, в учреждение, организацию по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов либо перехода на выборную должность;

2) увольнения в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации, сокращением численности или штата работников;

3) увольнения в связи с состоянием здоровья, препятствующим продолжению данной работы;

4) увольнения в связи с неявкой на работу вследствие длительной временной нетрудоспособности.

Указанные правила применяются также в случаях, когда граждане работали на предприятиях, в учреждениях, организациях, не ведущих квартирного учета, и состояли на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, а затем перешли на работу на расположенные в том же населенном пункте предприятия, в учреждения, организации, ведущие квартирный учет, по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, и выразили желание перейти на учет по месту работы. Эти граждане могут быть вновь приняты на учет в исполнительном комитете местного Совета в общем порядке.

33. Контроль за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях осуществляется исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов и соответствующими органами профессиональных союзов.

III. Распределение и предоставление жилых помещений

34. Исполнительные комитеты областных и городских Советов народных депутатов, являющиеся заказчиками по жилищному строительству, ежегодно, после утверждения государственного плана экономического и социального развития Украинской ССР, составляют и утверждают планы распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году.

В планах распределения предусматривается выделение жилой площади для предприятий, учреждений, организаций министерств, государственных комитетов и ведомств, передавших исполнительному комитету местного Совета средства в порядке долевого участия в жилищном строительстве, а также для исполнительных комитетов местных Советов, ведущих квартирный учет.

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением, в порядке долевого участия, средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов не позднее апреля текущего года письменно сообщают соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям о размере выделяемой жилой площади.

35. Министерства, государственные комитеты и ведомства УССР, организации их системы, а также организации системы министерств, государственных комитетов и ведомств СССР, осуществляющие жилищное строительство или принимающие долевое участие в жилищном строительстве, совместно с соответствующими отраслевыми комитетами профессиональных союзов составляют планы распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию, между подведомственными предприятиями, учреждениями и организациями, ведущими квартирный учет (либо контрольные списки своих работников, состоящих на учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства).

36. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации ежегодно определяют количество вновь построенной и освобождающейся жилой площади для предоставления жилых помещений гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди.

Администрация предприятия, учреждения, организации либо орган кооперативной или другой общественной организации и профсоюзный комитет вправе принимать решение о выделении до 5 процентов жилой площади (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР), подлежащей распределению в текущем году, для предоставления работникам, указанным в абзаце втором пункта 39 настоящих Правил.

37. Жилые помещения предоставляются только гражданам, состоящим на квартирном учете, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, настоящими Правилами и иными актами законодательства Украинской ССР, а также случаев предоставления жилых помещений по решению Совета Министров СССР и Совета Министров УССР.

Жилые помещения гражданам предоставляются по месту пребывания их на квартирном учете, за исключением случаев предоставления жилых помещений предприятиями, учреждениями, организациями, не ведущими квартирный учет, своим работникам, состоящим на учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

38. Гражданам, состоящим на квартирном учете, жилые помещения предоставляются в порядке очередности.

Порядок определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, настоящими Правилами и иными актами законодательства Украинской ССР.

Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет (включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

39. Гражданам, состоящим на квартирном учете, жилые помещения

предоставляются в порядке общей очереди, кроме лиц, имеющих право первоочередного получения жилых помещений, лиц, пользующихся преимуществом в сроках получения жилых помещений, а также случаев предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта.

С учетом мнения трудового коллектива независимо от наступления очередности жилые помещения могут предоставляться состоящим на учете высококвалифицированным рабочим, инженерно-техническим работникам и другим специалистам, образцово выполняющим свои трудовые и общественные обязанности, при наличии жилой площади, специально выделенной на эти цели.

40. Предприятия, учреждения, организации, осуществляющие строительство жилых домов в других населенных пунктах (кроме крупных городов), предоставляют жилые помещения своим работникам независимо от места их проживания.

41. Гражданам, работающим на предприятиях, в учреждениях, организациях, не ведущих квартирного учета, и состоящим на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, в тех случаях, когда они обеспечиваются жилыми помещениями указанными предприятиями, учреждениями, организациями, жилые помещения предоставляются согласно контрольному списку, который ведется по месту их работы, в порядке очередности. При этом очередность граждан, изменивших место работы в случаях, не предусмотренных в пункте 32 настоящих Правил, определяется по времени поступления на работу на данное предприятие, в учреждение, организацию.

42. Гражданам, состоящим на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, жилые помещения предоставляются там, где раньше наступила очередность на их получение. Органы, предоставившие жилые помещения, сообщают об этом по другому месту пребывания граждан на учете.

43. Гражданину, состоящему на квартирном учете по месту работы, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена на год, если в течение предшествующего года за систематическое нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного и общественного имущества к нему применялись меры дисциплинарного или общественного воздействия, либо меры административного взыскания или уголовного наказания, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 4 пункта 26 настоящих Правил.

Перенесение очередности на получение жилого помещения на год может быть применено также к гражданину, безосновательно отказавшемуся от предоставленного жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размеру.

Очередность может быть перенесена и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Решение о перенесении очередности принимается органами, вынесшими решение о принятии гражданина на квартирный учет.

О перенесении очередности граждане уведомляются в письменной форме в 15-дневный срок с указанием оснований принятого решения.

44. В первую очередь жилые помещения предоставляются состоящим на квартирном учете:

1) инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам.

К членам семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести во время Отечественной войны, относятся: иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родители; супруг, не вступивший в другой брак, незави-

симо от получения им пенсии; дети, не имеющие своей семьи, или хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; имеющие свою семью дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести;

2) Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда а также лицам, награжденным орденами Славы; Трудовой Славы; «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

3) лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном Министерством здравоохранения СССР по согласованию с Государственным комитетом СССР по труду и социальным вопросам и ВЦСПС;

4) лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР;

5) инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих;

6) лицам, ставшим инвалидами I и II групп в связи с исполнением государственных и общественных обязанностей, выполнением долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка;

7) семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка;

8) семьям лиц, погибших на производстве в результате несчастного случая.

К членам семей лиц, указанных в подпунктах 7 и 8 настоящего пункта, относятся те, кто состоял вместе с ними на квартирном учете. Если эти лица на учете не состояли, членами их семей признаются проживавшие совместно с ними на день гибели: супруг, не вступивший в другой брак; дети, не имеющие своей семьи, или хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; родители; иждивенцы погибшего, которым назначена пенсия в связи с потерей кормильца;

9) рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства. Длительность времени добросовестной работы на данном предприятии, и организации, дающая право на получение жилых помещений в первую очередь, устанавливается (в зависимости от места пребывания на квартирном учете) трудовым коллективом предприятия, организации или совместным решением исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и совета профсоюзов, но не может быть менее 20 лет;

10) матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня»;

11) многодетным семьям (имеющим в своем составе трех и более детей) и одиноким матерям. Указанные семьи не утрачивают право первоочередного получения жилых помещений и в случае, когда после принятия семьи на квартирный учет дети достигнут совершеннолетия;

12) семьям при рождении близнецов;

13) учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений;

14) лицам, проживающим в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту;

15) другим гражданам в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

45. Генералам, адмиралам, офицерам и находящимся на военной службе не менее двадцати календарных лет военнослужащим сверхсроч-

ной службы, прапорщикам и мичманам Вооруженных Сил СССР и приравненным к ним лицам, уволенным с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов, жилые помещения предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов в первую очередь, но не позднее, чем в трехмесячный срок со дня прибытия к месту жительства, избранного с учетом существующего порядка прописки.

46. Вне очереди жилые помещения предоставляются:

1) гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

2) лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность.

Жилые помещения указанным лицам предоставляются предприятиями, учреждениями, организациями, в которые они направлены на работу, а в случаях, предусмотренных законодательством,— исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов;

3) лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Жилые помещения указанным лицам предоставляются исполнительным комитетом Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства;

4) гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Жилые помещения указанным гражданам предоставляются исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, предприятием, учреждением, организацией, в ведении которых находилось ранее занимаемое помещение, а при отсутствии у предприятия, учреждения, организации жилой площади — исполнительным комитетом Совета народных депутатов по месту жительства этих граждан до осуждения;

5) лицам, избранным на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность;

6) в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

47. Граждане, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений, включаются в отдельный список (приложение № 6). Решение о включении в этот список принимается соответственно исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом. Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета утверждается исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов. О принятом решении сообщается заинтересованным лицам. Список граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, вывешивается для общего сведения.

Граждане исключаются из указанного списка, если они были включены в него необоснованно или утратили право внеочередного получения жилых помещений. Исключение из списка производится органами, вынесшими или утвердившими решение о включении гражданина в список. При рассмотрении этого вопроса на заседание соответствующих органов приглашаются заинтересованные лица.

Об исключении из списка граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований исключения.

48. Жилая площадь, построенная за счет капитальных вложений, специально выделенных в связи с вводом в действие новых производственных мощностей и объектов, с разрешения исполнительного комитета

областного, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и совета профсоюзов может предоставляться вне очереди квалифицированным рабочим, инженерно-техническим работникам и другим специалистам данного предприятия, организации, а также работникам, приглашенным из других населенных пунктов.

49. Работникам, которые переехали в связи с переводом на работу в другую местность, и членам их семей жилое помещение предоставляется на условиях, предусмотренных трудовым договором.

Лицам, имеющим ученую степень или ученое звание, ведущим творческим работникам, избранным по конкурсу на замещение вакантных должностей в высшем учебном заведении, научно-исследовательском учреждении, театре, концертной организации, на телевидении или радио, когда это связано с переездом в другую местность, и членам их семей жилое помещение предоставляется на условиях, предусмотренных при объявлении конкурса.

Льготные условия предоставления жилого помещения предусматриваются трудовым договором (при объявлении конкурса) на основании соответственно совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета и решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

50. Преимуществом в сроках получения жилых помещений по месту работы в пределах очередности календарного года принятия на квартирный учет пользуются состоящие в общей очереди работники, не менее 15 лет добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации, передовики и новаторы производства. Таким же преимуществом при предоставлении жилых помещений по месту работы и по месту жительства пользуются лучшие народные дружинники.

51. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

52. При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов, а также лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами, за исключением, случая, предусмотренного абзацем шестым пункта 67 настоящих Правил.

Престарелым, а по заключению лечебно-профилактического учреждения также соответствующим категориям инвалидов и больных по их просьбе жилые помещения предоставляются на нижних этажах или в домах с лифтами. Порядок выдачи указанных заключений устанавливается Министерством здравоохранения УССР.

53. Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах 13,65 квадратного метра жилой площади на одного человека, но не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

Жилое помещение может быть предоставлено с превышением указанного выше максимального размера, если оно составляет одну комнату (однокомнатную квартиру), либо в случаях, указанных в абзаце первом пункта 52 и абзацах первом и втором пункта 67 настоящих Правил.

Уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью в населенном пункте определяется и периодически пересматривается исполнительными комитетами областных, Киевского и Севастопольского городских

Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов исходя из данных статистической отчетности.

54. В отдельных случаях по просьбе граждан, состоящих на квартирном учете (в первую очередь тех, у которых наступила очередность на получение жилых помещений), и граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, в порядке временного улучшения жилищных условий им может быть предоставлено жилое помещение, не соответствующее требованиям, предусмотренным пунктом 51 и абзацем первым пункта 52 настоящих Правил, или по размеру менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте с сохранением соответственно права пребывания на учете и в списках первоочередников или в списке внеочередников.

55. Жилое помещение предоставляется гражданину на всех членов семьи, состоящих вместе с ним на квартирном учете, а также на детей, родившихся после принятия его на учет, и на жену (мужа), позднее вселившуюся на жилую площадь, занимаемую супругом, состоящим на учете.

Если вселение жены (мужа) на жилую площадь супруга, состоящего на квартирном учете, невозможно, жилое помещение предоставляется на обоих супругов, кроме случаев, когда отдельно проживающая в данном населенном пункте или в пригородной зоне жена (муж) не нуждается в улучшении жилищных условий.

56. На основании утвержденных планов распределения жилой площади, а также решений о выделении жилой площади для предоставления определенным категориям граждан (пункты 36 и 48 Правил) по представлению общественной комиссии по жилищным вопросам — исполнительный комитет местного Совета народных депутатов и по представлению жилищно-бытовой комиссии — администрация предприятия, учреждения, организации либо орган кооперативной или другой общественной организации и профсоюзный комитет не позднее второго квартала текущего года проводят работу по составлению списка граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году. При этом проверяется, сохранились ли у указанных граждан основания для получения жилого помещения.

Список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения, не менее чем за месяц до вынесения вопроса на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета народных депутатов или совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета вывешивается для общего сведения.

57. Жилые помещения в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов предоставляются гражданам исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам.

58. Жилые помещения в домах ведомственного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

Если жилая площадь построена производственными объединениями (комбинатами), научно-производственными объединениями, а также предприятиями и организациями, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии, за счет средств этих объединений, предприятий и организаций, которые согласно законодательству могут направляться на жилищное строительство, а также в других случаях, предусмотренных Советом Министров СССР, жилые

помещения предоставляются по совместному решению администрации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответствующего Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

59. Жилые помещения в домах общественного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответственно районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

60. Утвержденные администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом списки лиц, которым предоставляются жилые помещения, не позднее чем за месяц до сдачи дома в эксплуатацию направляются в исполнительный комитет Совета народных депутатов, на территории которого находится это предприятие, учреждение, организация. В случаях, когда жилые помещения предоставляются в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте, указанные списки направляются в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту расположения дома.

Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о выделении жилого помещения для лица, состоящего на квартирном учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства, за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации, где он работает, представляется в исполнительный комитет указанного Совета.

61. Освобождающиеся жилые помещения заселяются в порядке, установленном настоящими Правилами, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, в ведении которых находится жилой дом, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, а также случаев, предусмотренных пунктами 62 и 63 настоящих Правил.

62. Жилые помещения, освобождающиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения применяется независимо от времени передачи или окончания строительства жилого дома.

63. Жилые помещения во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений жилых домах, переданные застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям, в случае их освобождения заселяются этими исполнительными комитетами местных Советов и организациями.

64. Граждане (в том числе временно отсутствующие), в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, дают письменное обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива. Граждане, имеющие жилой дом на праве личной собственности, дают обязательство об отчуждении или сносе этого дома и об освобождении земельного участка либо подают заявление с просьбой о сносе дома.

65. Решение о предоставлении жилого помещения может быть пересмотрено до выдачи ордера, если выявятся обстоятельства, которые не были ранее известны и могли повлиять на указанное решение.

66. В предоставленное жилое помещение переселяются члены семьи, включенные в ордер и давшие письменное обязательство о переселении в это помещение.

В случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда член жилищно-строительного кооператива утрачивает право на квартиру в доме кооператива, а гражданин, имеющий жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение в течение года со дня получения жилого помещения. При невыполнении собственником дома (части дома) этого требования применяются правила, предусмотренные частями третьей и четвертой статьи 103 Гражданского кодекса Украинской ССР. Если дом не пригоден для проживания, собственник должен в трехмесячный срок произвести отчуждение этого дома на снос либо снести его.

67. Если в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, освободилось неизолированное жилое помещение, оно предоставляется нанимателю смежного помещения.

Освободившееся изолированное жилое помещение в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, по просьбе проживающего в этой квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий (пункты 13 и 14 Правил), независимо от его пребывания на квартирном учете, предоставляется ему, а при отсутствии такого нанимателя — другому нанимателю, проживающему в той же квартире. При этом общий размер жилой площади не должен превышать 13,65 квадратного метра на одного человека, исключая случаи, когда наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь. Если размер освободившейся изолированной комнаты меньше уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте, эта комната во всех случаях передается нанимателю по его просьбе.

Указанные правила применяются независимо от принадлежности жилого дома.

Решение о предоставлении жилого помещения принимает исполнительный комитет местного Совета народных депутатов, предприятие, учреждение, организация, в ведении которых находится жилой дом, в порядке, установленном настоящими Правилами.

При отказе в предоставлении освободившегося жилого помещения в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, спор может быть разрешен в судебном порядке.

Если освободившееся изолированное помещение не может быть в соответствии с правилами абзаца второго настоящего пункта передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам в общем порядке.

68. Наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь (сверх установленной нормы), вправе с согласия членов семьи требовать от исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, от предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома) предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого. Предоставляемое жилое помещение должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (пункты 51—53 Правил). Удовлетворение просьбы нанимателя, занимающего жилое помещение в коммунальной квартире, о предоставлении ему отдельной квартиры не является обязательным.

Решение о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого принимают органы, указанные в пунктах 57—59 настоящих Правил.

69. На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов выдает гражданину ордер (приложение № 7), который является единственным основанием для вселения в предоставленное помещение.

Ордер может быть выдан лишь на свободное жилое помещение.

Ордер действителен в течение 30 дней.

Бланки ордеров хранятся как документы строгой отчетности.

70. Ордер вручается гражданину, на имя которого он выдан, либо по его доверенности другому лицу. При получении ордера предъявляются паспорта (или заменяющие их документы) членов семьи, включенных в ордер.

71. Выдача ордеров на жилые помещения в военных городах производится в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР.

72. При вселении в предоставленное жилое помещение гражданин сдает ордер в жилищно-эксплуатационную организацию, а при ее отсутствии — соответствующему предприятию, учреждению, организации; ордер хранится как документ строгой отчетности. Одновременно представляются паспорта всех членов семьи, включенных в ордер, с отметкой о выписке с прежнего места жительства.

73. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

Утвержден
постановлением Совета Министров
УССР и Укрсовпрофа
от 11 декабря 1984 г. № 470

Перечень

утративших силу решений Правительства Украинской ССР

1. Распоряжение Совета Министров УССР от 10 ноября 1959 г. № 1486 (СП УССР, 1959 г., № 11, ст 157).

2. Распоряжение Совета Министров УССР от 1 августа 1962 г. № 1250 (СП УССР, 1985 г., № 12, ст. 80—81).

3. Распоряжение Совета Министров УССР от 7 февраля 1963 г. № 136.

4. Распоряжение Совета Министров УССР от 25 июня 1970 г. № 541 (СП УССР, 1970 г., № 7, ст. 72).

5. Распоряжение Совета Министров УССР от 29 января 1973 г. № 43 (СП УССР, 1973 г., № 1, ст. 6).

6. Постановление Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 20 декабря 1974 г № 562 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилой площади в Украинской ССР» (СП УССР, 1974 г., № 12, ст. 74).

7. Постановление Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 24 августа 1976 г. № 407 «О дополнении Положения о порядке предоставления жилой площади в Украинской ССР, утвержденного постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 20 декабря 1974 г. № 562 (СП УССР, 1976 г., № 8, ст. 34).

8. Пункт 13 постановления Совета Министров УССР от 19 апреля 1977 г. № 199 «О состоянии и мерах по улучшению подготовки и использования научных и научно-педагогических кадров в республике» (СП УССР, 1977 г., № 5, ст. 45).

9. Пункт 1 постановления Совета Министров УССР от 4 октября 1977 г. № 504 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Украинской ССР по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения» (СП УССР, 1977 г., № 10, ст. 96).

Приложение № 1

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Контрольный список

работников _____, состоящих на
(наименование предприятия, учреждения, организации)
учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов

_____
(наименование населенного пункта)

№ п.п	Фамилия, имя, отчество работника и членов семьи, состоящих вместе с ним на учете	Наименование исполкома, в котором работник состоит на учете	Вид очередности предоставления жилого помещения (общая очередь, в первую очередь)	Дата принятия на учет	Дата включения в список первоочередников	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади	Отметка об исключении из контрольного списка (дата, основание)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № 2

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Штамп

Справка
с места жительства о составе семьи и прописке

Дана гр. _____
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он (она) проживает и _____
(постоянно, временно)

прописан(а) в _____ по ул. _____
(наименование населенного пункта)

_____, дом № _____, кв. № _____,
(изолированная, коммунальная)

состоящая из _____ комнат жилой площадью _____ на _____

этаже _____ этажного дома, принадлежащего _____

Лицевой счет открыт на имя гр. _____

Благоустройство дома _____

(водопровод, канализация, центральное отопление, ванная или душ, газ, лифт и т. п.)

Техническое состояние дома и характеристика жилого помещения _____

В этом жилом помещении проживает _____ членов семьи:

Продолжение приложения № 2

№ п.п	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого открыт лицевой счет	Год рождения	Дата прописки		Отметка о выписке временно отсутствующего члена семьи, за которым сохраняется жилое помещение
				в данном помещении	в данном населенном пункте	

Соседи по квартире:

1. _____, семья из ____ чел. занимает ____ комн. ____ кв. м.
(фамилия и инициалы)
2. _____, » ____ » ____ » ____ »
3. _____, » ____ » ____ » ____ »
4. _____, » ____ » ____ » ____ »
5. _____, » ____ » ____ » ____ »

Печать

Руководитель организации, осуществляющей эксплуатацию жилого дома _____
(подпись)

Паспортистка _____

Бухгалтер _____
(подпись)
(подпись)

Примечание. Лицу, проживающему в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, справка выдается и подписывается собственником дома и заверяется в порядке, установленном исполкомом соответствующего местного Совета народных депутатов.

Приложение № 3

к Правилам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР

Книга

регистрации заявлений граждан о принятии на квартирный учет

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

Начата _____ 19____ г.

Закончена _____ 19____ г.

Продолжение приложения № 3

№ п.п	Дата поступления заявления и приложенных к нему документов	Фамилия, имя, отчество, адрес заявителя	Содержание, дата и номер решения исполкома, совместного решения администрации (органа общественной организации) и профкома	Дата и номер письма заявителя
1	2	3	4	5

Приложение № 4

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Книга

учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений

_____

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов

_____

или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

Начата _____ 19 _____ г.
Закончена _____ 19 _____ г.

№ п.п	Фамилия, имя, отчество, год рождения заявителя и членов его семьи	Место работы заявителя, его должность, стаж работы на данном предприятии, в учреждении, организации	Место работы членов семьи заявителя	Адрес, краткая характеристика занимаемого жилого помещения и его ведомственная принадлежность	С какого времени проживают и прописаны в данном населенном пункте	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о принятии на учет
1	2	3	4	5	6	7

Продолжение приложения № 4

Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о принятии на учет	Основание для принятия на учет (отсутствие установленного размера жилой площади, несоответствие жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям и т п.)	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в списки первоочередников	Отметка о перерегистрации	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади, адрес	Решение о снятии с учета (исключение из числа лиц, состоящих на учете)	Примечание
8	9	10	11	12	13	14

Приложение № 5

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Список
лиц, пользующихся правом
первоочередного получения жилых помещений

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

№ п.п	Фамилия, имя, отчество заявителя и членов его семьи, состоящих с ним на учете	Основание для включения в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади	Решение об исключении из списка	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение № 6

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Список
граждан, пользующихся правом
внеочередного получения жилых помещений

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

№ п.п	Фамилия, имя, отчество, год рождения заявителя и членов его семьи	Место работы и должность заявителя	Основание для включения в список	Дата и номер решения о включении в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат размер жилой площади	Решение об исключении из списка	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № 7

к Правилам учета граждан,
нуждающихся в улучшении жилищных
условий, и предоставления им жилых
помещений в Украинской ССР

Исполнительный комитет _____
Совета народных депутатов _____ «_____» _____
_____ 19 _____ г.

Корешок ордера на жилое помещение № _____ серия _____
Ордер выдан гр. _____
(фамилия, имя, отчество)
с семьей из _____ членов на право занятия жилого помещения жилой площадью _____ кв. м, состоящего из _____
(количество комнат)
в квартире _____ по адресу
(изолированная, коммунальная)
_____ дом № _____ корпус № _____
(улица, проспект, переулок)
квартира № _____
Основание выдачи ордера _____
_____
Сведения о лице, на имя которого выдан ордер _____
_____
(место нахождения на учете, место работы и должность)

Состав семьи

№ п.п	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого выдан ордер

Председатель исполкома _____
Совета народных депутатов _____
_____
(подпись)
Ордер получил _____ (подпись) Дата получения _____

Исполнительный комитет _____
Совета народных депутатов _____
«_____» _____ 19_____ г.

Ордер на жилое помещение № _____ серия _____

Выдан гр. _____
(фамилия, имя, отчество)
с семьей из _____ человек на право занятия жилого помещения жилой площадью _____ кв. м, состоящего из _____
(количество комнат)
в квартире _____ по адресу
(изолированная, коммунальная)
_____ дом № _____ корпус № _____
(улица, проспект, переулок)
квартира № _____
Основание выдачи ордера _____
_____

Состав семьи

№ п.п	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого выдан ордер

Печать

Председатель исполкома _____
Совета народных депутатов _____

_____
(подпись)

Настоящий ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

При вселении ордер сдается в соответствующую жилищно-эксплуатационную организацию.

Ордер действителен в течение 30 дней.

Хранится как документ строгой отчетности

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие 3

РАЗДЕЛ I. ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО 5

Глава 1. Роль законодательства в жилищном строительстве 5

Глава 2. Правовое регулирование проектирования жилищного строительства 9

Глава 3. Законодательство, регулирующее качество жилищного строительства 11

Глава 4. Роль договора в жилищном строительстве 14

Глава 5. Законодательство, регулирующее кооперативное жилищное строительство 16

Глава 6. Законодательство, регулирующее строительство индивидуальных жилых домов 23

Глава 7. Законодательство о сельском жилищном строительстве 37

РАЗДЕЛ II. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО 41

Глава 1. Конституционные основы жилищного законодательства 41

Глава 2. Жилищные фонды и управление ими 43

Глава 3. Право на жилище в домах государственного и общественного жилищного фонда 50

Глава 4. Договор найма жилого помещения 64

Глава 5. Плата за пользование жилым помещением 68

Глава 6. Сохранение права на жилое помещение за временно отсутствующими гражданами 72

Глава 7. Обмен жилыми помещениями 77

Глава 8. Пользование служебными жилыми помещениями 81

Глава 9. Пользование общежитиями 83

Глава 10. Право на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива 85

Глава 11. Право личной собственности граждан на жилой дом 99

Глава 12. Право на жилище лиц, проживающих в сельской местности 109

РАЗДЕЛ III. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ СОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ 133

Глава 1. Организация сохранности жилищного фонда, его эксплуатации и ремонта 133

Глава 2. Правовое регулирование сохранности жилищного фонда 136

РАЗДЕЛ IV. ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 150

Глава 1. Выселение из жилых помещений в судебном порядке 150

Глава 2. Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения 151

Глава 3. Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения 159

Глава 4. Выселение из жилых помещений в административном порядке 164

Приложения 185

Лисниченко Т. Н., Хламов И. Т.
Л63 Справочник по жилищно-строительному и жилищному законодательству.— К.: Будівельник, 1985.— 191 с.

В справочнике освещены вопросы жилищно-строительного и жилищного законодательства, управления жилищными фондами, распределения и предоставления жилых помещений. Даны сведения о пользовании жилой площадью в домах местных Советов народных депутатов, государственных, кооперативных и общественных организаций и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности с учетом новых законодательных и нормативных актов СССР и УССР. Законодательные акты и постановления приведены по состоянию на 1 января 1985 г. Предназначен для инженерно-технических работников жилищно-коммунальных органов, домоуправлений, правлений жилищно-строительных кооперативов, а также работников исполкомов местных Советов народных депутатов.

Л $\frac{3201000000-048}{M203(04)-85}$ 62.85. 67.99(2)32

Тимофей Никитич Лисниченко, Иван Тимофеевич Хламов,
кандидаты юрид. наук

СПРАВОЧНИК ПО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМУ И ЖИЛИЩНОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Редактор *Е. Г. Фесенко*
Обложка художника *С. А. Зайцева*
Художественный редактор *Н. А. Сердюкова*
Технический редактор *А. М. Короб*
Корректор *И. В. Симакова*

Информ. бланк № 2807

Сдано в набор 21.09.84. Подп. в печ. 22.07.85. БФ 03811. Формат 84×108$^{1}/_{32}$. Бум. тип. № 3. Гарн. лит. Печ. выс. Усл. печ. л. 10,08. Усл. кр.-отт. 10,08. Уч.-изд. л. 16,91. Тираж 120 000 экз. Изд. № 505. Заказ № 4—2867. Цена 1 р. 30 к.

Издательство «Будівельник». 252053, Киев-53, Обсерваторная, 25.

Головное предприятие республиканского производственного объединения «Полиграфкнига» 252057, Киев-57, Довженко, 3.

1 р. 30 к.

Т. Н. ЛИСНИЧЕНКО, И. Т. ХЛАМОВ